

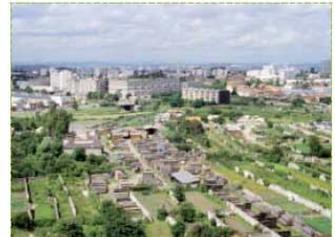
# NOTICE DE PRÉSENTATION



PLU approuvé le 13 sept. 2012

Vu pour être annexé à la  
délibération du 13 sept 2012

Projet de Modification n°1



# PLU

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

-----PLU - VILLE DE MONTREUIL-SOUS-BOIS-----



**1ère partie : Présentation de la procédure de modification**

<b>1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>8</b>
1.1. LES DATES CLÉS DU PLU.....	8
1.2. RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD.....	8
<b>2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION.....</b>	<b>9</b>
2.1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION.....	9
2.2. JUSTIFICATION DU RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION.....	9
2.2.1. <i>Objet</i> .....	9
2.2.2. <i>Mise en œuvre</i> .....	10
2.3. ZONES NATURELLES ET ANNULATION PARTIELLE DU PLU APPROUVE LE 13 SEPTEMBRE 2012. <b>10</b>	<b>10</b>
2.3.1. <i>Avertissement</i> .....	10
2.3.2. <i>Dispositions transitoires applicables</i> .....	10
2.4. EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ.....	11
2.5. SYNTHÈSE DE LA MODIFICATION.....	12

**2ème partie : Les objets de la modification du P.L.U.**

<b>3. INTÉGRATION DES NOUVEAUX TEXTES RÉGLEMENTAIRES ET CORRECTION D'INEXACTITUDES.....</b>	<b>16</b>
3.1. TRADUCTION DE LA SHON/SHOB EN SURFACE DE PLANCHER À NORME CONSTANTE.....	16
3.1.1. <i>Objectif</i> .....	16
3.1.2. <i>Recours à la modification</i> .....	16
3.1.3. <i>Les évolutions du PLU</i> .....	17
3.2. MODIFICATION DU PLAN DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT.....	19
3.2.1. <i>Objectif</i> .....	19
3.2.2. <i>Recours à la modification</i> .....	19
3.2.3. <i>Modifications apportées au PLU</i> .....	20
3.3. CORRECTION D'UNE INEXACTITUDE DANS L'ARTICLE UHA 10.....	21
3.3.1. <i>Objectif</i> .....	21
3.3.2. <i>Recours à la modification</i> .....	22
3.3.3. <i>Modifications apportées au PLU</i> .....	22
3.4. CORRECTION D'UNE INEXACTITUDE DU TRACÉ DES PÉRIMÈTRES LLS.....	23
3.4.1. <i>Objectifs</i> .....	23
3.4.2. <i>Recours à la modification</i> .....	24
3.4.3. <i>Modifications apportées au PLU</i> .....	24
3.5. INTÉGRATION DE LA MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....	25
3.5.1. <i>Objectifs</i> .....	25
3.5.2. <i>Recours à la modification</i> .....	25
3.5.3. <i>Modifications apportées au PLU</i> .....	25
3.6. PRISE EN COMPTE DE LA SUPPRESSION DE LA PARTICIPATION POUR NON RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	26
3.6.1. <i>Objectifs</i> .....	26
3.6.2. <i>Recours à la modification</i> .....	26

3.6.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#">26</a>
3.7. CORRECTION D'UNE INEXACTITUDE CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT DANS LE CALCUL DES SURFACES D'ESPACES VERTS.....	<a href="#">27</a>
3.7.1. Objectifs.....	<a href="#">27</a>
3.7.2. Recours à la modification.....	<a href="#">27</a>
3.7.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#">28</a>
3.8. CORRECTION D'UNE INEXACTITUDE DU TRACÉ DES PÉRIMÈTRES T.....	<a href="#">28</a>
3.8.1. Objectifs.....	<a href="#">28</a>
3.8.2. Recours à la modification.....	<a href="#">29</a>
3.8.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#">29</a>
3.9. INTRODUCTION DE L'ARTICLE 15 RELATIF AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	<a href="#">30</a>
3.9.1. Objectifs.....	<a href="#">30</a>
3.9.2. Recours à la modification.....	<a href="#">30</a>
3.9.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#">30</a>
<b>4. AJUSTEMENTS RÉDACTIONNELS ET GRAPHIQUES.....</b>	<b><a href="#">32</a></b>
4.1. TRADUCTION DE LA SHON/SHOB EN SURFACE DE PLANCHER (SDP) : LES NORMES RÉÉVALUÉES.....	<a href="#">32</a>
4.2. NOUVELLE RÉDACTION DE LA RÈGLE SUR LES PANS COUPÉS DANS L'ARTICLE 6 DU RÈGLEMENT DU PLU.....	<a href="#">39</a>
4.2.1. Objectifs.....	<a href="#">39</a>
4.2.2. Recours à la modification.....	<a href="#">40</a>
4.2.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#">40</a>
4.3. CRÉATION D'UN ESPACE PAYSAGER PROTÉGÉ.....	<a href="#">41</a>
4.3.1. Objectifs.....	<a href="#">41</a>
4.3.2. Recours à la modification.....	<a href="#">42</a>
4.3.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#">43</a>
<b>5. MODULATION DES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ.....</b>	<b><a href="#">45</a></b>
5.1. PROSPECT SUR RUE.....	<a href="#">46</a>
5.1.1. Objectifs.....	<a href="#">46</a>
5.1.2. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#">46</a>
5.2. DISTANCE AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	<a href="#">50</a>
5.2.1. Objectifs.....	<a href="#">50</a>
5.2.2. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#">50</a>
5.3. DISTANCES ENTRE DEUX BÂTIMENTS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	<a href="#">51</a>
5.3.1. Objectifs.....	<a href="#">51</a>
5.3.2. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#">51</a>
5.4. EMPRISE AU SOL ET POURCENTAGE DE PLEINE TERRE.....	<a href="#">54</a>
5.4.1. Objectifs.....	<a href="#">54</a>
5.4.2. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#">54</a>
5.5. BONUS DE HAUTEURS.....	<a href="#">61</a>
5.5.1. Objectifs.....	<a href="#">61</a>
5.5.2. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#">62</a>
5.6. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES DANS LES PÉRIMÈTRES EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL.....	<a href="#">67</a>
5.6.1. Objectifs.....	<a href="#">67</a>
5.6.2. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#">67</a>

<b>6. EVOLUTIONS DE L'INVENTAIRE PATRIMONIAL.....</b>	<b><u>69</u></b>
6.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ÉVOLUTIONS.....	<u>69</u>
6.1.1. <i>Objectif</i> .....	<u>69</u>
6.1.2. <i>Recours à la modification</i> .....	<u>70</u>
6.1.3. <i>Modifications apportées au PLU</i> .....	<u>70</u>
6.2. CORRECTIONS D'INEXACTITUDES ET D'INCOHÉRENCES.....	<u>70</u>
6.2.1. <i>Modifications des fiches patrimoines par typologie de bâti (section II de l'étude patrimoniale)</i> .....	<u>70</u>
6.2.2. <i>Modification de la légende du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2.</i> .....	<u>76</u>
6.2.3. <i>Le patrimoine représentatif (1 étoile)</i> .....	<u>78</u>
6.2.4. <i>Le patrimoine remarquable (2 étoiles)</i> .....	<u>85</u>
6.2.5. <i>Le patrimoine exceptionnel (3 étoiles)</i> .....	<u>91</u>
6.3. MODIFICATION DE LA FICHE « LOGEMENT INDIVIDUEL – AVANT L'INDUSTRIALISATION » EN « LOGEMENT INDIVIDUEL – MAISONS D'HORTICULTEURS » ET AJOUT D'ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE. .	<u>100</u>
6.4. AJOUTS D'ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE DU BAS MONTREUIL.....	<u>112</u>
6.4.1. <i>Maison 191 rue Etienne Marcel</i> .....	<u>112</u>
6.4.2. <i>Maison 177/181 rue Etienne Marcel</i> .....	<u>113</u>
6.4.3. <i>Halle 258 rue de Paris</i> .....	<u>114</u>
6.5. MODIFICATION DE LA FICHE ILOT INDUSTRIEL 26 RUE DE VINCENNES / 14 RUE KLEBER.....	<u>116</u>
6.5.1. <i>Objectifs</i> .....	<u>116</u>
6.5.2. <i>Recours à la modification</i> .....	<u>117</u>
6.5.3. <i>Modifications apportées au PLU</i> .....	<u>118</u>
<b>7. EVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....</b>	<b><u>122</u></b>
7.1. MODIFICATION DE L'ER C5.....	<u>122</u>
7.1.1. <i>Objectifs</i> .....	<u>122</u>
7.1.2. <i>Recours à la modification</i> .....	<u>122</u>
7.1.3. <i>Modifications apportées au PLU</i> .....	<u>122</u>
7.2. SUPPRESSION DE L'ER C6.....	<u>123</u>
7.2.1. <i>Objectifs</i> .....	<u>123</u>
7.2.2. <i>Recours à la modification</i> .....	<u>123</u>
7.2.3. <i>Modifications apportées au PLU</i> .....	<u>124</u>
7.3. SUPPRESSION DE L'ER C8.....	<u>125</u>
7.3.1. <i>Objectifs</i> .....	<u>125</u>
7.3.2. <i>Recours à la modification</i> .....	<u>125</u>
7.3.3. <i>Modifications apportées au PLU</i> .....	<u>125</u>
7.4. SUPPRESSION DE L'ER C9.....	<u>127</u>
7.4.1. <i>Objectifs</i> .....	<u>127</u>
7.4.2. <i>Recours à la modification</i> .....	<u>127</u>
7.4.3. <i>Modifications apportées au PLU</i> .....	<u>127</u>
7.5. SUPPRESSION DE L'ER C10.....	<u>128</u>
7.5.1. <i>Objectifs</i> .....	<u>128</u>
7.5.2. <i>Recours à la modification</i> .....	<u>129</u>
7.5.3. <i>Modifications apportées au PLU</i> .....	<u>129</u>
7.6. MODIFICATION DE L'ER C14.....	<u>130</u>
7.6.1. <i>Objectifs</i> .....	<u>130</u>
7.6.2. <i>Recours à la modification</i> .....	<u>130</u>
7.6.3. <i>Modifications apportées au PLU</i> .....	<u>131</u>
7.7. SUPPRESSION DE L'ER C15.....	<u>132</u>
7.7.1. <i>Objectifs</i> .....	<u>132</u>

7.7.2. Recours à la modification.....	<a href="#"><u>132</u></a>
7.7.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#"><u>132</u></a>
7.8. SUPPRESSION DE L'ER C21.....	<a href="#"><u>134</u></a>
7.8.1. Objectifs.....	<a href="#"><u>134</u></a>
7.8.2. Recours à la modification.....	<a href="#"><u>134</u></a>
7.8.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#"><u>134</u></a>
7.9. MODIFICATION DU TRACE DE L'ER C31.....	<a href="#"><u>135</u></a>
7.9.1. Objectifs.....	<a href="#"><u>135</u></a>
7.9.2. Recours à la modification.....	<a href="#"><u>136</u></a>
7.9.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#"><u>136</u></a>
7.10. SUPPRESSION DE L'ER C33.....	<a href="#"><u>137</u></a>
7.10.1. Objectifs.....	<a href="#"><u>137</u></a>
7.10.2. Recours à la modification.....	<a href="#"><u>137</u></a>
7.10.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#"><u>137</u></a>
7.11. SUPPRESSION DE L'ER C35.....	<a href="#"><u>138</u></a>
7.11.1. Objectifs.....	<a href="#"><u>138</u></a>
7.11.2. Recours à la modification.....	<a href="#"><u>139</u></a>
7.11.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#"><u>139</u></a>
7.12. SUPPRESSION DE L'ER C36.....	<a href="#"><u>140</u></a>
7.12.1. Objectifs.....	<a href="#"><u>140</u></a>
7.12.2. Recours à la modification.....	<a href="#"><u>140</u></a>
7.12.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#"><u>140</u></a>
7.13. SUPPRESSION DE L'ER C37.....	<a href="#"><u>142</u></a>
7.13.1. Objectifs.....	<a href="#"><u>142</u></a>
7.13.2. Recours à la modification.....	<a href="#"><u>142</u></a>
7.13.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#"><u>142</u></a>
7.14. SUPPRESSION DE L'ER C39.....	<a href="#"><u>143</u></a>
7.14.1. Objectifs.....	<a href="#"><u>143</u></a>
7.14.2. Recours à la modification.....	<a href="#"><u>143</u></a>
7.14.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#"><u>144</u></a>
7.15. SUPPRESSION DE L'ER C40.....	<a href="#"><u>145</u></a>
7.15.1. Objectifs.....	<a href="#"><u>145</u></a>
7.15.2. Recours à la modification.....	<a href="#"><u>145</u></a>
7.15.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#"><u>145</u></a>
7.16. SUPPRESSION DE L'ER C41.....	<a href="#"><u>146</u></a>
7.16.1. Objectifs.....	<a href="#"><u>146</u></a>
7.16.2. Recours à la modification.....	<a href="#"><u>146</u></a>
7.16.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#"><u>146</u></a>
7.17. MODIFICATION DE L'ER C48.....	<a href="#"><u>147</u></a>
7.17.1. Objectifs.....	<a href="#"><u>147</u></a>
7.17.2. Recours à la modification.....	<a href="#"><u>148</u></a>
7.17.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#"><u>148</u></a>
7.18. MODIFICATION DE L'ER D2.....	<a href="#"><u>149</u></a>
7.18.1. Objectifs.....	<a href="#"><u>149</u></a>
7.18.2. Recours à la modification.....	<a href="#"><u>149</u></a>
7.18.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#"><u>150</u></a>
7.19. MODIFICATIONS DES ER L1, L2 ET L3.....	<a href="#"><u>150</u></a>
7.19.1. Objectifs.....	<a href="#"><u>149</u></a>
7.19.2. Recours à la modification.....	<a href="#"><u>151</u></a>
7.19.3. Modifications apportées au PLU.....	<a href="#"><u>151</u></a>

<b>8. EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION....</b>	<b><a href="#">153</a></b>
8.1. EVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « FRATERNITÉ »..	<a href="#">153</a>
8.1.1. <i>Objectifs</i> .....	<a href="#">153</a>
8.1.2. <i>Recours à la modification</i> .....	<a href="#">154</a>
8.1.3. <i>Modifications apportées au PLU</i> .....	<a href="#">155</a>

# 1<sup>ère</sup> partie : Présentation de la procédure de modification

## 1. Le Plan Local d'urbanisme

### 1.1. Les dates clés du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montreuil-sous-Bois a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 septembre 2012.

Il résulte d'une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) lancée par délibération du 15 mars 2003, en vue de sa transformation en PLU afin de :

- contribuer à la mise en œuvre du projet urbain de la ville,
- prendre en compte les évolutions de la commune,
- mieux répondre aux besoins des habitants et des acteurs locaux.

Le 14 décembre 2013, le Conseil municipal a fait évoluer le document, approuvant par quatre délibérations les procédures suivantes :

- une modification simplifiée du PLU portant sur la rectification d'erreurs matérielles dans les documents graphiques et le règlement (rectification de l'article 9.6 b) de la zone UC pour le secteur de plan masse Cœur de Ville, une modification de l'article 7 du secteur UMa ainsi que la suppression d'emplacements réservés ;
- la révision simplifiée n° 1 ayant pour objet la mise en œuvre de la ZAC du Faubourg dans le Bas Montreuil ;
- la révision simplifiée n° 2 ayant pour objet la mise en œuvre de la ZAC de la Fraternité dans le Bas Montreuil ;
- la révision simplifiée n° 3 ayant pour objet la mise en œuvre du projet des Hauts de Montreuil sur le quartier St-Antoine-Murs-à-Pêches.

Une mise en compatibilité du P.L.U. (articles L.123-14 et L.123-14-2 du code de l'Urbanisme) a été effectuée dans le cadre de la déclaration d'utilité publique relative au prolongement du tramway T1 de Bobigny à Val-de-Fontenay, prise par arrêté inter-préfectoral n°2014-304 en date du 17 février 2014.

Depuis le 18 décembre 2014, la Ville a lancé une révision générale du Plan Local d'Urbanisme afin notamment d'adapter le document d'urbanisme aux nouveaux standards législatifs en matière de développement urbain durable tels qu'ils sont issus de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) et la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite ALUR).

### 1.2. Rappel des grandes orientations du PADD

Les enjeux transversaux du PADD, avec lesquels le dispositif réglementaire du PLU est en cohérence sont :

- l'affirmation du caractère populaire de la ville et du maintien de l'équilibre actuel du parc de logements et l'amélioration du cadre de vie intégrant une ambition d'écologie urbaine élevée ;
- la lutte contre les inégalités sociales et territoriales entre le haut et le bas Montreuil par l'implantation d'équipements structurants ;
- la contribution à la réduction de la crise du logement avec la volonté de réalisation de 3 500 logements sur cinq ans soit 7 000 logements supplémentaires à l'horizon de dix ans, conformément à la convention « habitat-activités » que la ville a signée avec l'État ;
- l'intégration des engagements de réduction de la consommation énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique ;
- la poursuite d'un développement économique plus harmonieux et plus équilibré, profitant au territoire ;
- la lutte contre la pression foncière en s'appuyant notamment sur l'établissement foncier régional.

## 2. La procédure de modification

### 2.1. Les objectifs de la modification

Dans un contexte législatif et réglementaire en évolution, alors que les nombreux projets urbains entrent en phase pré-opérationnelle et après les premiers temps d'application du PLU, la ville de Montreuil engage une procédure de modification de son PLU, pour permettre :

- de mieux prendre en compte les aspirations des habitants, telles qu'elles résultent du dialogue engagé par la ville à l'occasion des études urbaines, et d'intégrer les réflexions de ces études dans le processus d'évolution du territoire, notamment pour favoriser la réalisation de constructions durables et favoriser l'acceptation des projets de construction dans un tissu urbain composite ;
- d'apporter des ajustements rédactionnels et graphiques aux dispositions réglementaires du PLU, visant à améliorer la cohérence entre les différentes pièces du PLU ;
- d'intégrer les nouvelles dispositions légales ;
- de poursuivre et affiner l'inventaire patrimonial du PLU ;
- de faire le bilan de la pertinence de certains Emplacements Réservés, notamment sur les secteurs en phase pré-opérationnelle, pour intégrer l'avancement des projets.

### 2.2. Justification du recours à la procédure de modification

#### *2.2.1. Objet*

Cette procédure de modification n°1 respecte strictement les dispositions légales des articles L 123-13, L 123-13-1 et L 123-13-2 du code de l'urbanisme. Les évolutions apportées au PLU n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ou d'induire de graves risques de nuisance.

### *2.2.2. Mise en œuvre*

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU.

Le projet de modification doit être notifié au préfet et aux Personnes Publiques et Associées (PPA) avant la mise à disposition du dossier (article L 123-13-1 du code de l'urbanisme).

Le présent projet de modification est soumis à enquête publique (article L.123-13-2 du code de l'urbanisme), dans la mesure où il a notamment pour effet de diminuer des possibilités de construire.

L'enquête publique sera organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement ainsi que des dispositions réglementaires afférentes du même Code.

A l'issue de l'enquête publique, le présent projet de modification pourra être amendé pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public ainsi que du rapport du commissaire enquêteur, sans que soit remise en cause l'économie générale des mesures envisagées.

La modification du PLU sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.

Par suite, l'article L.123-12 du Code de l'urbanisme prévoit que le PLU modifié ne devient exécutoire qu'à l'issue d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité préfectorale, Montreuil n'étant pas couverte par un schéma de cohérence territoriale.

## 2.3. Zones naturelles et annulation partielle du PLU approuvé le 13 septembre 2012

### *2.3.1. Avertissement*

Par jugement en date du 5 juin 2014, le Tribunal administratif de Montreuil a annulé partiellement la délibération du Conseil municipal du 13 septembre 2012 « en tant qu'elle approuve le règlement de la zone N du plan local d'urbanisme ».

Suivant le V. de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, « en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation ».

Ainsi, conformément à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal de Montreuil a adopté le 18 décembre 2014 une délibération prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme, avec pour objectif explicite d'« élaborer des nouvelles dispositions pour les zones N du PLU permettant notamment d'accompagner la valorisation du quartier des Murs à Pêches » et d'« adapter le document d'urbanisme aux nouveaux textes d'ordre législatifs et réglementaires et le rendre conforme aux exigences posées par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) et de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite ALUR) ».

### *2.3.2. Dispositions transitoires applicables*

Suivant l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, « l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale, d'un schéma directeur ou d'un

plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le schéma directeur ou le plan local d'urbanisme, la carte communale ou le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur ».

Par conséquent, dans les secteurs N délimités dans le PLU du 13 septembre 2012 s'appliquent, jusqu'à l'aboutissement de la procédure de révision entamée dans les conditions rappelées ci-dessus (délibération du 18 décembre 2014), les dispositions afférentes du Plan d'occupation des sols dans son état immédiatement antérieur à l'approbation du présent document, et en tant que ledit POS détermine des sectorisations correspondantes à des zones naturelles compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durables maintenu en vigueur par le jugement du 5 juin 2014 précité.

Par ailleurs, les pétitionnaires sont informés qu'en vertu du dernier alinéa de l'article L.123-6 du Code de l'urbanisme et à compter de la publication de la délibération prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.111-8 du même Code, sur les demandes concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse du futur plan révisé.

#### 2.4. Effets de la modification sur l'environnement et la santé

Préambule : Évaluation environnementale :

Comme il ressort des termes des articles R.121-14 et R.121-16 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le présent projet de modification du PLU n'affecte pas les zones naturelles et par suite, ne revêt aucune incidence sur les sites Natura 2000 existant sur le territoire de la Commune.

Au titre de la présente procédure, le document modifié n'est donc pas soumis à une nouvelle évaluation environnementale, ni même concerné par un examen au cas par cas par l'autorité environnementale de la nécessité d'une telle modalité.

La modification introduit :

- En zone UC, des prospectus sur rue (article 6) et un recul obligatoire en bordure des voies étroites (article 10) ;
- En zone UC, UH, UM et U<sub>MAP</sub> des prospectus par rapport aux limites séparatives (article 7).

En zone UC, UH, UM et U<sub>MAP</sub>, elle augmente la distance entre deux bâtiments sur une même propriété (article 8).

Ces nouveaux prospectus et reculs permettent un meilleur ensoleillement des voies étroites, et limite les ombres portées sur les fonds voisins. Le confort climatique des espaces publics s'en trouvera amélioré, ainsi que l'éclairage des bâtiments.

→ Effet favorable sur la santé et les économies d'énergies

Ces prospectus permettront l'implantation des bâtiments plus étagés, en particulier en limite des grands parcs inclus dans le site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis, réduisant encore un risque de collision aviaire qui avait déjà été intégré au PLU approuvé en septembre 2012.

→ Effet favorable sur la biodiversité (avifaune) et Natura 2000

Elle ne modifie qu'à la marge les hauteurs plafond, en simplifiant les systèmes de bonus de hauteur, qui ne sont désormais plus cumulables. À l'usage, les pétitionnaires ne s'étaient pas approprié cette règle, trop complexe. Ainsi, la disparition de la possibilité du cumul des bonus de hauteur ne diminuera pas les surfaces réellement construites.

- Sans effet sur la densité, *et par conséquent*, sur la consommation de terrains pour l'urbanisation

En zone UA, UC, UH, UM et UX, la modification réduit l'emprise au sol maximale autorisée de 5 points, voire 10 points pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 600 m<sup>2</sup> (article 9) et augmente corrélativement la surface minimale obligatoire d'espaces verts de pleine terre de 5 points voire 10 points pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 600 m<sup>2</sup> (article 13).

La surface minimale obligatoire d'espaces verts de pleine terre est augmentée dans les mêmes conditions dans les zones U<sub>MAP</sub> et U<sub>MAP</sub>.

- Effet favorable sur la végétalisation des terrains et la possibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle
- *Et par conséquent*, sur le microclimat urbain (îlot de chaleur urbains) et la santé (épuration de l'air...)

Ces nouvelles règles réduisent la constructibilité des terrains. Cependant, Montreuil a d'ores-et-déjà largement dépassé les objectifs de construction de logements fixés dans le PADD (3 500 logements d'ici 5 ans – 4 200 logements effectivement produits). L'enjeu pour Montreuil est désormais d'accueillir ses nouveaux habitants dans un cadre satisfaisant, et en produisant les équipements nécessaires (écoles, crèches...). Les évolutions restent marginales pour satisfaire les objectifs de construction.

- Sans effet sur la densité, *et par conséquent*, sur la consommation de terrains pour l'urbanisation

La modification crée un nouvel Espace Paysager Protégé rue des quatre ruelles, à la pointe sud-ouest du parc des Beaumonts : EPP32. Cet EPP vise à protéger la dominante végétale de cette parcelle limitrophe du site Natura 2000 à assurer une meilleure transition entre le site Natura 2000 et la ville.

- Effet favorable sur la biodiversité et Natura 2000

La modification complète et précise l'inventaire du patrimoine communal, permettant ainsi sa meilleure préservation.

- Effet favorable sur le paysage

La modification introduit un nouvel article 15 relatif aux performances énergétiques, afin de renforcer les niveaux exigés.

- Effet favorable sur la santé et les économies d'énergies

Les autres dispositions de la modification, (conversion SHON / SDPC, corrections d'erreurs matérielles, ajustements rédactionnels et graphiques, évolutions d'OAP) sont sans effet sur l'environnement

## 2.5. Synthèse de la modification

Objets	Pièces modifiées
<b>Intégration des nouveaux textes réglementaires et corrections d'inexactitudes</b>	
Traduction de la SHON/SHOB en surface de plancher à	Règlement (pièce 3) :

norme constante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Périmètres L1 : UC, UM 2.2.2</li> <li>• Périmètres L2 : UC 2.2.3 et UH 2.2.2</li> <li>• Périmètres L3 : UC 2.2.4 et UH 2.2.3</li> <li>• Jardins Partagés : UC 2.5 et UM 2.7</li> <li>• Accès et voirie : UA, UC, UD, UH, UM, UX 3.1 et 3.2</li> <li>• Secteurs : UC 3.3, UC 9.6</li> </ul> <p>Légende du plan de zonage (4.1)</p>
Modification du plan des servitudes d'alignement	Plan des servitudes d'alignements (5.1.4)
Correction d'une inexactitude dans l'article UHa 10	Règlement (pièce 3) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• UH 10.2</li> </ul>
Correction d'une inexactitude du tracé des périmètres LLS	Plan de zonage (4.1)
Intégration de la majoration du volume constructible pour la construction de logements locatifs sociaux	Règlement (pièce 3) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• U<sub>MAP</sub>, U<sub>1MAP</sub>, UD 9.7, UH, UM 9.8, UC 9.9</li> <li>• U<sub>MAP</sub>, U<sub>1MAP</sub> 10.5, UH, UM, UD 10.6, UC 10.7</li> </ul>
Prise en compte de la suppression de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement	Règlement (pièce 3) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• U<sub>MAP</sub>, U<sub>1MAP</sub>, UD 12.5</li> <li>• UA, UA<sub>MAP</sub>, UH, UM, UD, UC, UX 12.6</li> </ul>
Correction d'une inexactitude concernant la prise en compte des emplacements réservés et des servitudes d'alignement dans le calcul des surfaces d'espaces verts	Règlement (pièce 3) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• UA, UA<sub>MAP</sub>, 13.2</li> <li>• UD, UC, UX 13.3</li> <li>• UH, UM, U<sub>MAP</sub>, U<sub>1MAP</sub> 13.4</li> </ul>
Correction d'une inexactitude du tracé des périmètres t	Plan de zonage (4.1)
Introduction de l'article 15 relatif aux performances énergétiques et environnementales	Règlement (pièce 3) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• UH, UM, U<sub>MAP</sub>, U<sub>1MAP</sub>, UD, UC 15</li> </ul>
<b>Ajustements rédactionnels et graphiques</b>	
Traduction de la SHON/SHOB en surface de plancher : les normes réévaluées	Règlement (pièce 3) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Périmètres LLS : UC, UH, UM 2.2.1 ; UD 2.2 ; U<sub>MAP</sub> 2.3</li> <li>• Périmètres C : UC, UM 2.3</li> <li>• Bonus de hauteurs : UC, UD 10,3, et UH, UM 10.3.1</li> <li>• Stationnement : UA, UC, UD, UH, UM, UX, U<sub>MAP</sub> et UA<sub>MAP</sub> 12.2</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stationnement : UA, UC, UD, UH, UM, UX et U<sub>MAP</sub> 12.5</li> <li>• Périmètre en attente d'un aménagement global : UA, UX 2.3 ; UC 2.7 ; UH 2.5 ; UM 2.6</li> </ul> <p>Légende du plan de zonage (4.1)</p>
Nouvelle rédaction de la règle sur les pans coupés dans l'article 6 du règlement du PLU	<p>Règlement (pièce 3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UA, UH, UM et U<sub>MAP</sub> 6.3,</li> <li>• UC 6.4,</li> <li>• UD 6.3.2</li> </ul> <p>Annexe 5.7 « Illustrations des prescriptions du règlement » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Illustration P.5</li> </ul>
Création d'un Espace Paysager Protégé	<p>Plan de zonage (4.1)</p> <p>Liste des EBC, EPP, Jardins partagés (4.10)</p>
<b>Modulation des règles de constructibilité</b>	
Prospect sur rue	<p>Règlement (pièce 3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UC 6.2</li> <li>• UC 10.2 et 10.3</li> </ul>
Distances par rapport aux limites séparatives	<p>Règlement (pièce 3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UC, UH et U<sub>MAP</sub> 7.1</li> <li>• UM 7.1.1</li> </ul>
Distances entre deux constructions sur une même propriété	<p>Règlement (pièce 3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UC, UH, UM et U<sub>MAP</sub> 8.1</li> </ul>
Emprise au sol	<p>Règlement (pièce 3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UA 9.2</li> <li>• UC 9.2 et 9.3</li> <li>• UH 9.2</li> <li>• UM 9.2</li> <li>• UX 9.2</li> </ul>
Espaces verts	<p>Règlement (pièce 3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UA, UX et U<sub>MAP</sub> 13.2</li> <li>• UC 13.3.1 et 13.3.2</li> <li>• UH, UM et U<sub>MAP</sub> 13.4.1</li> </ul>
Bonus de hauteurs	<p>Règlement (pièce 3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UD, UC 10.3, UH, UM 10.3.1</li> <li>• UH 10.2</li> </ul>

	Présentation du règlement de la zone H Annexe 5.7 « Illustrations des prescriptions du règlement »: illustration P.8 Légende du plan de zonage (4.1)
Occupations et utilisations du sol admises dans les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global	Règlement (pièce 3) : <ul style="list-style-type: none"> <li>UX 2.3, UH 2.5, UM, U<sub>MAP</sub>, U<sub>1MAP</sub> 2.6 et UC 2.7</li> </ul>
<b>Évolutions de l'inventaire patrimonial</b>	
Correction d'inexactitudes et d'incohérences	1.4.1 Etude patrimoniale 1.4.2 Plan de l'inventaire patrimonial 4.8 Plan de repérage du patrimoine
Modification de la fiche « Logement individuel – avant l'industrialisation » en « Logement individuel – maisons d'horticulteurs » et ajouts d'éléments de patrimoine	1.4.1 Etude patrimoniale 1.4.2 Plan de l'inventaire patrimonial
Ajouts d'éléments de patrimoine du bas Montreuil	1.4.1 Etude patrimoniale 1.4.2 Plan de l'inventaire patrimonial
Modification de la fiche îlot industriel 26 rue de Vincennes / 14 rue Kléber	1.4.1 Etude patrimoniale 1.4.2 Plan de l'inventaire patrimonial 4.8 Plan de repérage du patrimoine
<b>Évolutions des emplacements réservés</b>	
Suppression des ER C6, C8, C9, C10, C21, C33, C35, C37, C39, C40, C41  Modification des ER C5, C14, C31, C48 et D2	Plan de zonage (4.1) Liste des emplacements réservés (4.7)
<b>Évolutions des orientations d'aménagement et de programmation</b>	
Evolution de l'orientation d'aménagement et de programmation « Fraternité »	Orientation d'aménagement et de programmation Fraternité (3.3)

## 2<sup>ème</sup> partie : les objets de la modification du PLU

### 3. Intégration des nouveaux textes réglementaires et correction d'inexactitudes

Bien qu'élaboré pour un horizon de 10-15 ans, le PLU est un document évolutif. Des modifications doivent y être apportées pour tenir compte des changements législatifs et corriger des inexactitudes repérées lors des premiers temps d'instruction.

#### 3.1. Traduction de la SHON/SHOB en surface de plancher à norme constante

##### *3.1.1. Objectif*

La modification a pour objectif de traduire les références à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brut (SHOB) dans le règlement de l'ensemble des zones du PLU en Surface de plancher (SDP). Elle vise à prendre en compte la réforme de la surface de plancher, adoptée par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011.

Le passage de la SHON/SHOB à la SDP peut :

- se faire à norme constante, soit 100 m<sup>2</sup> de SHON = 100 m<sup>2</sup> de SDP, et correspondre à une légère augmentation des droits à construire, estimée à +10% ;
- ou donner lieu à une pondération. Le coefficient pondérateur est fixé à 0,92 soit 100 m<sup>2</sup> de SHON = 92 m<sup>2</sup> de SDP.

La réévaluation de certaines normes liées à cette adaptation législative est présentée dans le chapitre 4.1. Seules sont expliquées ici les modifications n'entraînant pas d'évolutions du contenu de la règle.

##### *3.1.2. Recours à la modification*

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 3.1.3. Les évolutions du PLU

Le tableau ci-après récapitule les points du règlement du PLU qui ont fait l'objet d'une transposition de Surface Hors Œuvre en Surface de plancher, à normes constantes (sans modification des seuils).

#### a. Prescriptions concernant toutes ou plusieurs zones

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
<b>Zones UC et UM (articles 2.2.2.), Périmètres « L1 »</b>	
a) Tout projet doit affecter <b>au moins 25 %</b> de sa <b>Surface Hors Œuvre Nette</b> à la réalisation de logements locatifs sociaux.	a) Tout projet doit affecter <b>au moins 25 %</b> de sa <b>surface de plancher</b> à la réalisation de logements locatifs sociaux.
<b>Zones UC (article 2.2.3) et UH (article 2.2.2.), Périmètres « L2 »</b>	
a) Tout projet doit affecter <b>au moins 50 %</b> de sa <b>Surface Hors Œuvre Nette</b> à la réalisation de logements locatifs sociaux.	a) Tout projet doit affecter <b>au moins 50 %</b> de sa <b>surface de plancher</b> à la réalisation de logements locatifs sociaux.
<b>Zones UC (article 2.2.4.) et UM (article 2.2.3.), Périmètres « L3 »</b>	
a) Tout projet doit affecter <b>au moins 50 %</b> de sa <b>Surface Hors Œuvre Nette</b> à la réalisation de logements, et <b>25 % minimum</b> de la <b>Surface Hors Œuvre Nette</b> destinée aux logements doit être affecté aux logements locatifs sociaux.	a) Tout projet doit affecter <b>au moins 50 %</b> de sa <b>surface de plancher</b> à la réalisation de logements, et <b>25 % minimum</b> de la <b>surface de plancher</b> destinée aux logements doit être affecté aux logements locatifs sociaux.
<b>Zones UC (article 2.5.) et UM (article 2.7.), constructions autorisées sous conditions dans les Jardins Partagés (JP)</b>	
a) <i>Les abris de jardins à condition :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• que ce soit des constructions légères</li> <li>• et dans la limite de <b>10 m<sup>2</sup></b> de la <b>Surface Hors Œuvre Brute</b> par parcelle cultivée ou par terrain.</li> </ul>	a) <i>Les abris de jardins à condition :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• que ce soit des constructions légères</li> <li>• et dans la limite de <b>10 m<sup>2</sup></b> de la <b>surface de plancher</b> par parcelle cultivée ou par terrain.</li> </ul>
<b>Zones UA, UAMAP, UC, UD, UH, UM, UMAP, UX, AMAP (articles 3.1. Accès et 3.2. Voirie)</b>	
<i>Les aménagements, les extensions de moins de <b>50m<sup>2</sup></b> de <b>Surface Hors Œuvre Nette</b>, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article (nom de la zone) 3.1 (et 3.2.).</i>	<i>Les aménagements, les extensions de moins de <b>50m<sup>2</sup></b> de <b>surface de plancher</b>, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article (nom de la zone) 3.1 (et 3.2.).</i>

En plus des modifications du règlement, la légende du plan de zonage est modifiée.

Extrait de la légende du plan de zonage <b>avant</b> modification	Extrait de la légende du plan de zonage <b>après</b> modification
<p> "L1": Emplacements Réservés au sein desquels tout projet doit affecter au moins 25% de sa Surface Hors Oeuvre Nette à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme)</p> <p> "L2": Emplacements Réservés au sein desquels tout projet doit affecter au moins 50% de sa Surface Hors Oeuvre Nette à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme)</p> <p> "L3 ": Emplacements Réservés au sein desquels tout projet doit affecter au moins 50% de sa Surface Hors Oeuvre Nette à la réalisation de logements et 25% minimum de la SHON destinée aux logements, aux logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme)</p>	<p> "L1": Emplacements Réservés au sein desquels tout projet doit affecter au moins 25% de la surface de plancher (SDP) à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme)</p> <p> "L2": Emplacements Réservés au sein desquels tout projet doit affecter au moins 50% de la surface de plancher (SDP) à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme)</p> <p> "L3 ": Emplacements Réservés au sein desquels tout projet doit affecter au moins 50% de la surface de plancher (SDP) à la réalisation de logements et 25% minimum de la SDP destinée aux logements, aux logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme)</p>

### b. Prescriptions ne concernant qu'une seule zone

#### Zone UC dispositions spécifiques relatives aux seuls secteurs de Plan Masse

##### Zone UC, (article 3.3. Accès et Voirie ) dispositions relatives aux seuls secteurs de Plan Masse

b) Dans le seul Plan Masse Cœur de ville :

- S'appliquent les dispositions UC 3.1 et UC 3.2. du présent article.
- En Sus, les terrains à vocation industrielle, ou destinés à recevoir une installation commerciale de plus de 750 m<sup>2</sup> de **S.H.O.N.** doivent disposer d'un accès poids lourds.

b) Dans le seul Plan Masse Cœur de ville :

- S'appliquent les dispositions UC 3.1 et UC 3.2. du présent article.
- En Sus, les terrains à vocation industrielle, ou destinés à recevoir une installation commerciale de plus de 750 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** doivent disposer d'un accès poids lourds.

##### Zone UC (Article 9.6.) dispositions spécifiques relatives aux seuls secteurs de Plan Masse

b) Dans le seul Plan Masse Cœur de ville :

- L'implantation des nouvelles constructions se fera à l'intérieur des emprises maximales définies dans le document graphique.
- L'emprise libre est définie sous le terme d'emprise libre aménagée. Elles pourront comporter des constructions non génératrices de **SHON**, notamment si elles sont liées à un aménagement de dalle, ou d'accès à des constructions en sous-sol, à une fonction d'abris ou d'auvents, ou qu'elles sont des constructions techniques liées à l'exploitation d'un service collectif, public ou privé.

b) Dans le seul Plan Masse Cœur de ville :

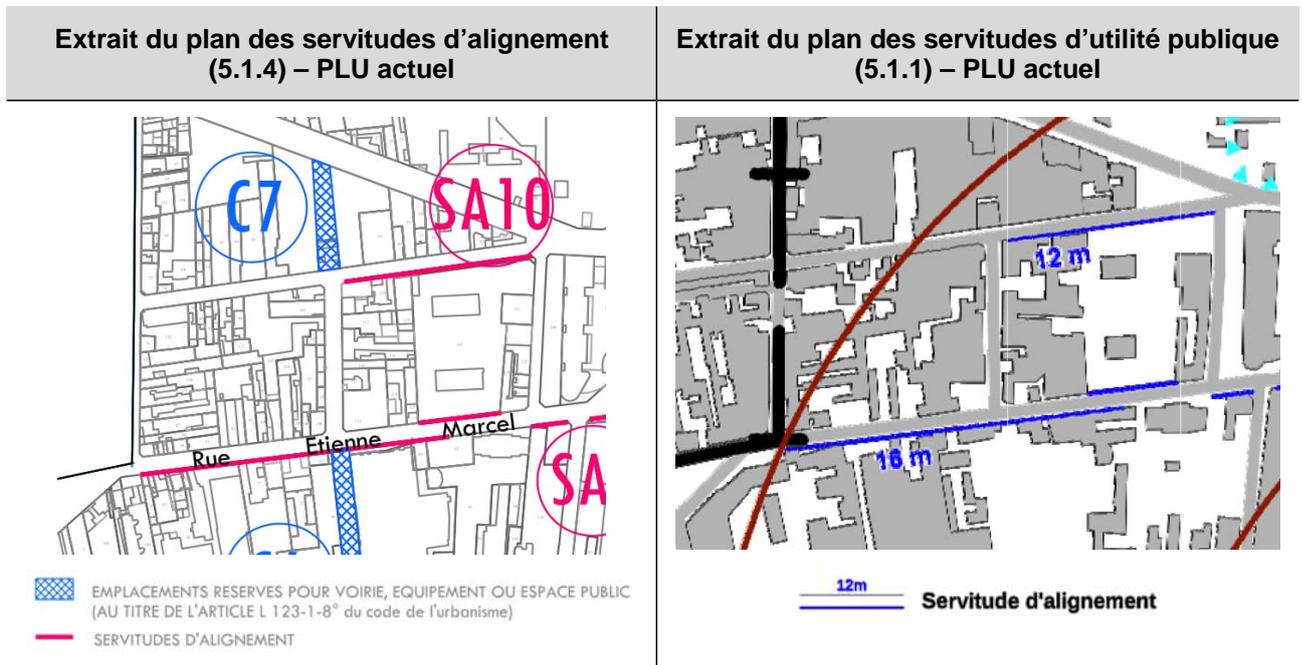
- L'implantation des nouvelles constructions se fera à l'intérieur des emprises maximales définies dans le document graphique.
- L'emprise libre est définie sous le terme d'emprise libre aménagée. Elles pourront comporter des constructions non génératrices de **surface de plancher**, notamment si elles sont liées à un aménagement de dalle, ou d'accès à des constructions en sous-sol, à une fonction d'abris ou d'auvents, ou qu'elles sont des constructions techniques liées à l'exploitation d'un service collectif, public ou privé.

## 3.2. Modification du plan des servitudes d'alignement

### 3.2.1. Objectif

La modification a pour objectif d'assurer une cohérence de représentation entre les différentes pièces graphiques du PLU et notamment entre le plan des Servitudes d'Utilité Publique (5.1.1) et le plan des servitudes d'alignements (5.1.4).

Les informations fournies par le plan des servitudes d'alignement ne sont pas modifiées mais simplement explicitées. La représentation graphique actuelle prête à confusion pour les pétitionnaires car la largeur de la servitude n'est pas indiquée (à l'inverse du plan des SUP) et que la légende ne précise pas à partir de quel point est calculée cette largeur (à l'inverse de la légende du plan des SUP).



### 3.2.2. Recours à la modification

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

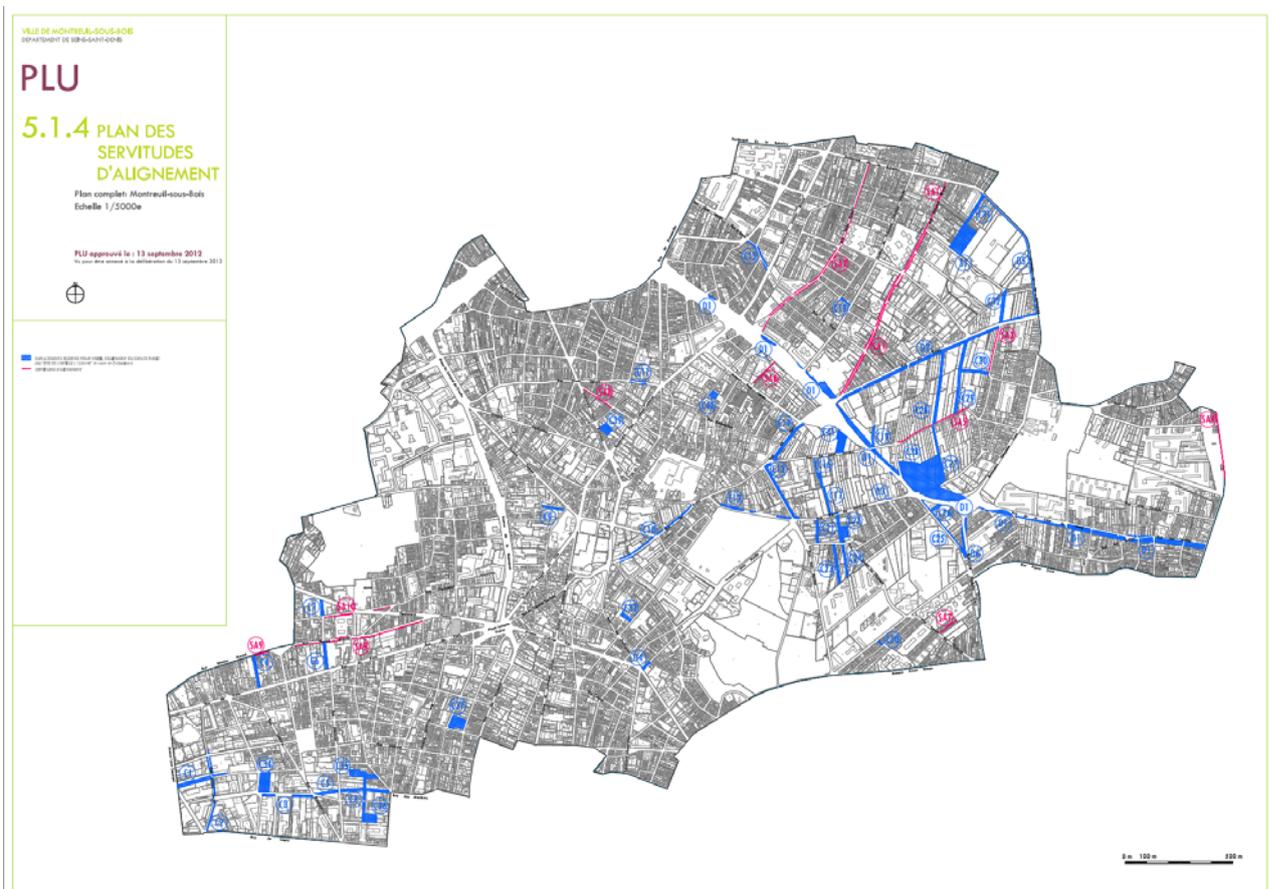
### 3.2.3. Modifications apportées au PLU

Les modifications portent sur le plan des Servitudes d'Alignements 5.1.4 Il s'agit :

- de préciser le tracé des servitudes en reportant les largeurs des alignements, mentionnées sur le plan des SUP et dans le tableau des servitudes d'alignements (5.1.5) ;
- de faire évoluer la légende en conséquence en reprenant l'expression graphique du plan des SUP.

Ces évolutions sont l'occasion d'actualiser le fond de plan cadastral (cadastre 2012) et de préciser que les Emplacements Réservés figurent à titre de rappel sur le plan. Ils ne sont pas des servitudes d'alignements mais sont un élément de contexte utile aux services dans l'application du PLU.

#### Plan des servitudes d'alignements 5.1.4 **avant** modification



VILLE DE MONTREUIL-SOUS-BOIS  
DEPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

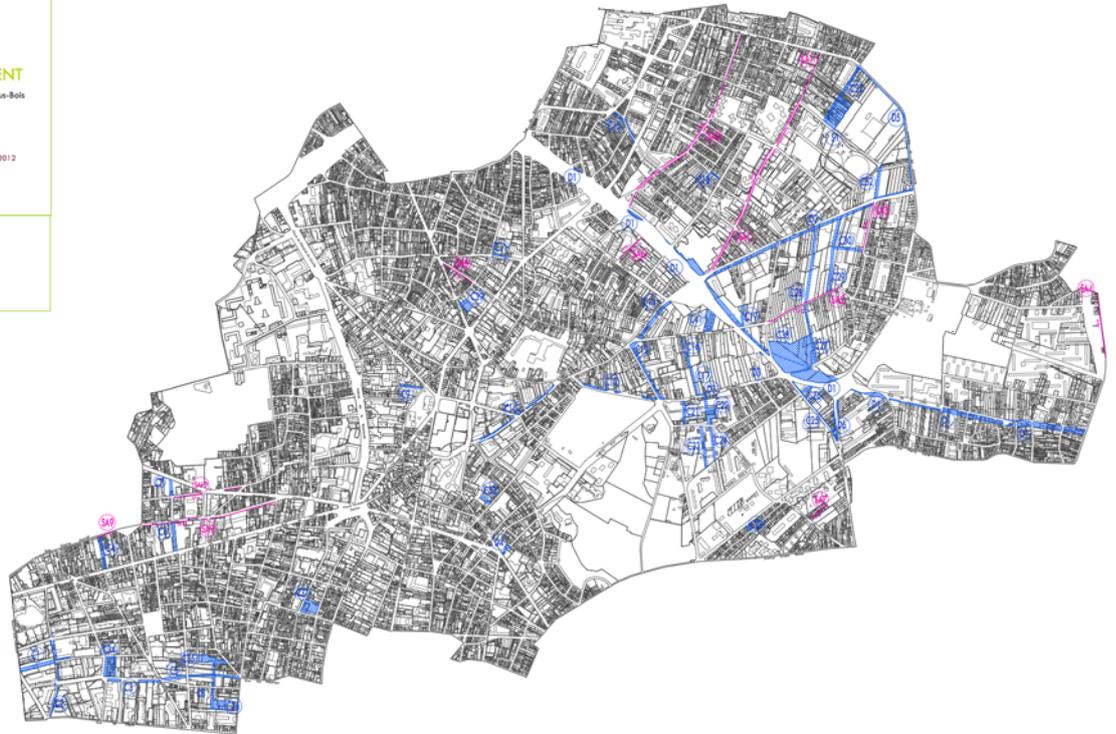
**PLU**

**5.1.4 PLAN DES  
SERVITUDES  
D'ALIGNEMENT**

Plan complet - Montreuil-sous-Bois  
Echelle 1/5000e

PLU approuvé le 13 septembre 2012  
Modification n°1

Service Urbanisme  
Service Technique  
Service des Travaux Publics



12 m  
LEGENDE PRESCRIPTIVE  
SERVITUDES D'ALIGNEMENT

LEGENDE NON PRESCRIPTIVE  
EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE, EQUIPEMENT OU ESPACE PUBLIC  
(AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-8° du code de l'urbanisme)

### 3.3. Correction d'une inexactitude dans l'article UHa 10

#### 3.3.1. Objectif

La modification a pour objet de corriger une inexactitude repérée suite aux premiers temps d'application du PLU. Dans l'article UH10, la hauteur maximale n'est pas fixée pour le secteur UHa « grands axes ».

La hauteur sur les secteurs UH « grands axes », plus denses et plus urbains, non intégrés dans les secteurs indicés « t » à proximité des points d'accès aux transports collectifs, est majorée d'un niveau par rapport à la zone UH. Conformément à cette logique, la hauteur des secteurs UHa « grands axes » est d'un niveau plus élevé que le secteur UHa. Les hauteurs maximales admises sont de 7 mètres en UHa, et donc de 10 m en UHa « grands axes ».

### 3.3.2. Recours à la modification

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 3.3.3. Modifications apportées au PLU

Règlement <b>avant</b> modification	Règlement <b>après</b> modification
<b>Zone UH (article 10)</b>	
<p><b>10.2.1. Dispositions générales relatives à la seule zone UH, à l'exception des secteurs UH indicés "t", UH "grands axes", UHa et UHa indicés "t"</b></p> <p><b>a) La hauteur</b> des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.</li> <li>• <b>et 13,00 mètres.</b></li> </ul> <p><b>10.2.2. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs UH indicés "t" et UH "grands axes"</b></p> <p><b>a) La hauteur</b> des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.</li> <li>• <b>et 16,00 mètres.</b></li> </ul> <p><b>10.2.3. Dispositions générales relatives au seul secteur UHa</b></p> <p><b>a) La hauteur</b> des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.</li> <li>• <b>et 7,00 mètres.</b></li> </ul>	<p><b>10.2.1. Dispositions générales relatives à la seule zone UH, à l'exception des secteurs UH "grands axes", UHa et Uha « grands axes »</b></p> <p><b>a) La hauteur</b> des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.</li> <li>• <b>et 13,00 mètres.</b></li> </ul> <p><b>10.2.2. Dispositions générales relatives au seul secteur UH "grands axes"</b></p> <p><b>a) La hauteur</b> des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.</li> <li>• <b>et 16,00 mètres.</b></li> </ul> <p><b>10.2.3. Dispositions générales relatives au seul secteur UHa</b></p> <p><b>a) La hauteur</b> des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.</li> <li>• <b>et 7,00 mètres.</b></li> </ul>

#### 10.2.4. Dispositions générales relatives au seul secteur UHa indicé "t"

a) La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.
- **et 10,00 mètres.**

#### 10.2.4. Dispositions générales relatives au seul secteur UHa « grands axes »

a) La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.
- **et 10,00 mètres.**

*Est ici aussi pris en compte la suppression de l'indice t en zone UH (cf chapitre 5.5)*

### 3.4. Correction d'une inexactitude du tracé des périmètres LLS

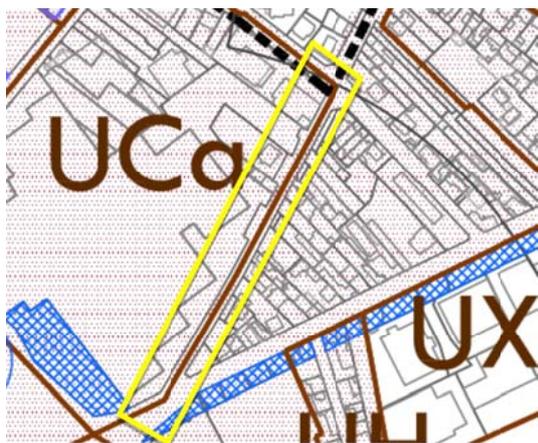
#### 3.4.1. Objectifs

La modification a pour objectif de corriger une inexactitude dans le tracé des périmètres LLS, repérée lors des premiers temps d'application du PLU.

Ils constituent des outils de rééquilibrage de la mixité sociale, au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme et ont été fixés après analyse de la répartition spatiale des logements locatifs sociaux sur la ville, de manière à pouvoir cibler les secteurs où la mixité sociale n'a pas atteint son point d'équilibre.

Aux limites des périmètres, la largeur totale de la voie est prise dans le tracé alors que seule la moitié de la voie devrait l'être. Par convention de représentation, les limites d'un périmètre (zone ou prescriptions) doivent coller au mieux aux parcelles existantes et couper une voie en deux lorsqu'une de leur limite est constituée par une rue.

Exemple de limite de zone dessinée au milieu de la voie.



*Extrait du plan de zonage du PLU actuel.*

*La limite entre les zones UCa et UM passe au milieu de la voie.*

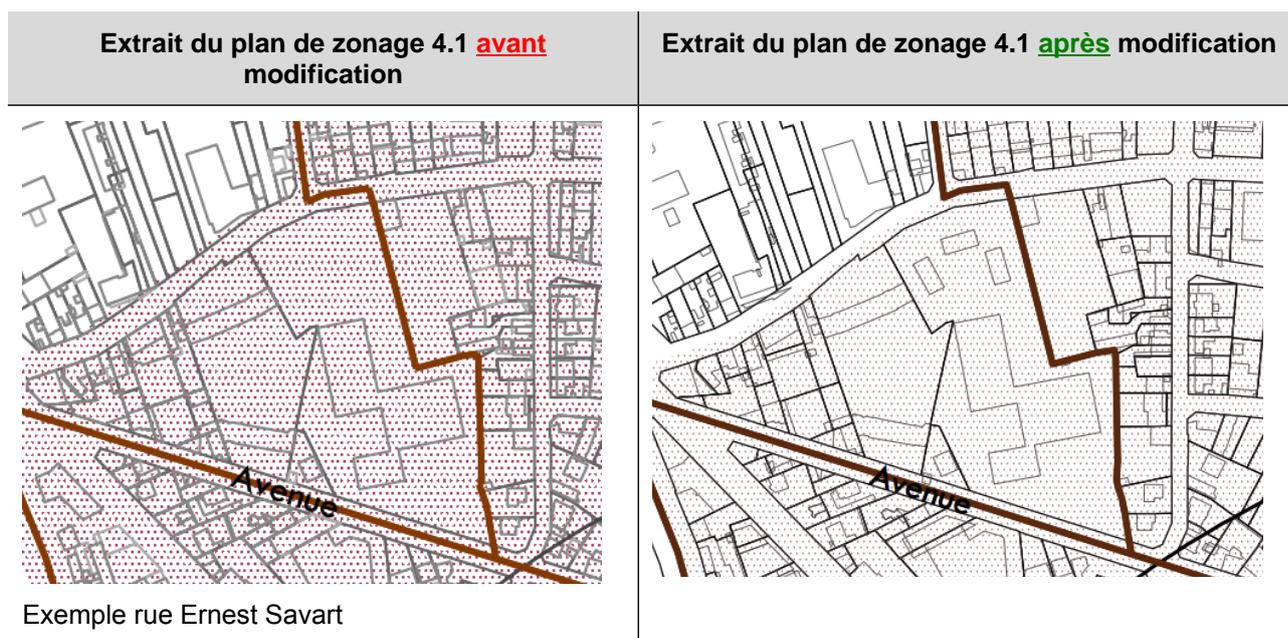
### 3.4.2. Recours à la modification

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 3.4.3. Modifications apportées au PLU

Le plan de zonage général et ses déclinaisons par secteurs (de 4.1 à 4.6) sont modifiés.



### 3.5. Intégration de la majoration du volume constructible pour la construction de logements locatifs sociaux

#### 3.5.1. Objectifs

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a modifié le code de l'Urbanisme de manière à favoriser le développement d'une nouvelle offre de logement et la mixité sociale. L'article L.127-1 du code de l'Urbanisme stipule désormais que le Conseil Municipal peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'Habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 50 %. Elle ne peut également pas être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

La Ville de Montreuil a voté une délibération dans ce sens le 18 novembre 2010. Cette délibération autorise une majoration de 20 %.

La modification a pour objectif d'intégrer les dispositions de cette délibération au sein du règlement, afin de rendre cette information plus accessible et de mieux pouvoir la prendre en compte.

#### 3.5.2. Recours à la modification

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

#### 3.5.3. Modifications apportées au PLU

Le règlement est modifié par l'ajout d'un paragraphe à l'article 9 et d'un paragraphe à l'article 10 dans le règlement des zones U<sub>MAP</sub>, UH, UM, UD et UC.

Les paragraphes ajoutés sont ainsi rédigés :

**Zones U<sub>MAP</sub>, UD (article 9.7.), UH, UM (article 9.8), UC (article 9.9.)**

***Disposition applicable aux programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.***

*a) L'emprise au sol des constructions telle qu'elle résulte de l'application des dispositions précédentes bénéficie d'une majoration jusqu'à 20 %.*

*b) Cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.*

**Zones U<sub>MAP</sub>, (article 10.5.), UH, UM, UD (article 10.6), UC (article 10.7.)**

**Disposition applicable aux programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.**

a) La hauteur des constructions telle qu'elle résulte de l'application des dispositions précédentes bénéficie d'une majoration jusqu'à 20 %.

b) Cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

**3.6. Prise en compte de la suppression de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement**

**3.6.1. Objectifs**

La loi de finance rectificative n°2010-1658 du 29 décembre 2010 a opéré une réforme de la fiscalité de l'urbanisme pour répondre aux objectifs de simplification du droit. L'une des conséquences de cette réforme est la suppression de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement (PNRAS) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

La modification a pour objectif de prendre en compte cette évolution de la législation.

**3.6.2. Recours à la modification**

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

**3.6.3. Modifications apportées au PLU**

Règlement <b>avant</b> modification	Règlement <b>après</b> modification
<b>Zones U<sub>MAP</sub>, UD (article 12.5.a.), UA, UA<sub>MAP</sub>, UH, UM, UC, UX (article 12.6.a.)</b>	
a.) En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"><li>• soit en acquérant les surfaces de</li></ul>	a.) En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"><li>• soit en acquérant les surfaces de</li></ul>

<p>stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit en obtenant une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,</li> <li>• soit, le cas échéant, en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.</li> </ul>	<p>stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit en obtenant une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.</li> </ul>
--	---

### 3.7. Correction d'une inexactitude concernant la prise en compte des emplacements réservés et des servitudes d'alignement dans le calcul des surfaces d'espaces verts

#### 3.7.1. Objectifs

La modification a pour objectif de rendre cohérente l'application de l'article 13 relatif aux espaces libres, aux plantations et aux espaces boisés classés avec celle de l'article 9 relatif à l'emprise au sol. L'article 9.1. précise en effet dans sa définition de l'emprise au sol et de ses modalités de calcul que la superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

L'article 13 ne comprend pas cette précision, qui est introduite par la modification.

#### 3.7.2. Recours à la modification

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 3.7.3. Modifications apportées au PLU

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
Zones UA, U <sub>MAP</sub> , UX (article 13.2.), UD, UC, (article 13.3.), UH, UM, U <sub>MAP</sub> , (article 13.4.)	
	a.) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul des obligations de réalisation de surfaces d'espaces verts et végétalisés ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

## 3.8. Correction d'une inexactitude du tracé des périmètres t

### 3.8.1. Objectifs

La modification a pour objectif de corriger une inexactitude dans le tracé des périmètres indicés t, repérée lors des premiers temps d'application du PLU.

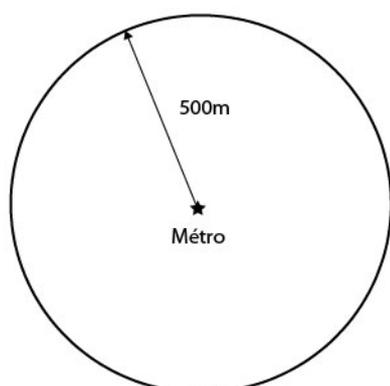
L'indice « t » correspond aux secteurs situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs. Les périmètres ainsi définis correspondent à des cercles d'un rayon de 300 (tramway) ou 500 mètres (métro).

Les règles de densité (emprise au sol et hauteur) et de stationnement sont adaptées à la desserte par les transports collectifs. Sont pris en compte les transports collectifs actuels et futurs.

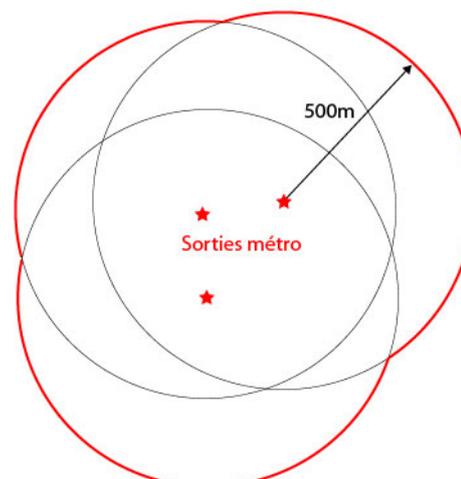
Le P.L.U. prend comme centre d'un cercle correspondant à une station de transport collectif l'isobarycentre de ses différentes sorties. La modification se propose de préciser le périmètre applicable afin d'en obtenir une définition plus juste. La méthode suivante a été employée. Un cercle a été tracé pour chaque sortie d'une station de transport collectif, qui a été prise pour centre de ce cercle. Le périmètre retenu correspond aux parties les plus extérieures de l'ensemble des cercles ainsi produits.

## PERIMETRE T

Avant



Après



Un plan en annexe de la présente notice montre les différents cercles ainsi tracés.

Les projets de transports collectifs (extension de la ligne 11 du métro et de ligne 1 du tramway) ayant été précisés depuis l'approbation du P.L.U., la modification tient aussi compte du nouvel emplacement des stations.

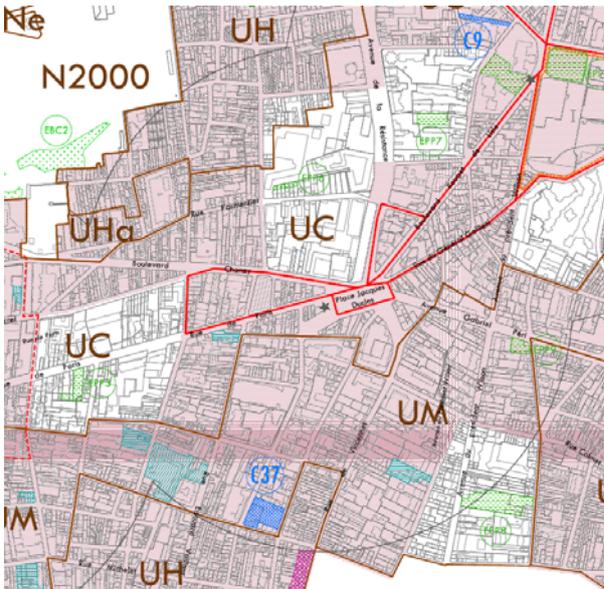
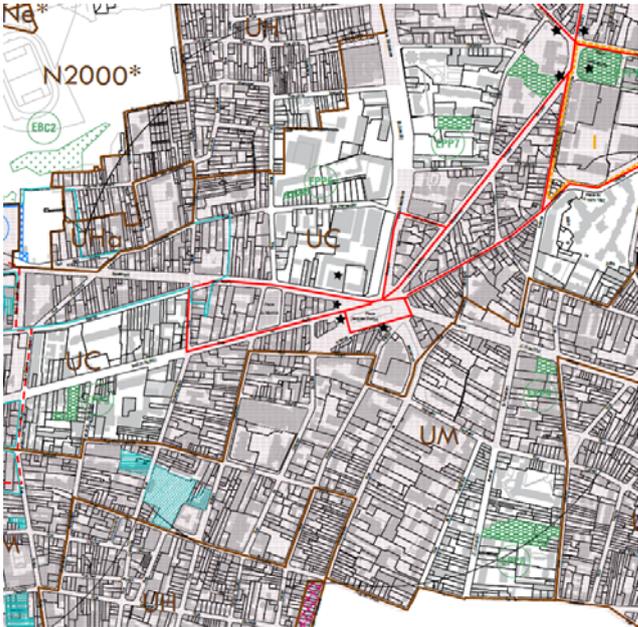
### 3.8.2. Recours à la modification

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 3.8.3. Modifications apportées au PLU

Le plan de zonage général 4.1. est modifié.

Exemple de la station de métro Croix-de-Chavaux de la ligne 9.	
Extrait du plan de zonage 4.1 <b>avant</b> modification	Extrait du plan de zonage 4.1 <b>après</b> modification
 Extrait du plan de zonage 4.1 avant modification. Le plan montre une zone urbaine avec des zones d'habitat individuel (UH), d'habitat collectif (UHc), d'usage commercial (UC), et d'usage mixte (UM). Une zone N2000 est indiquée. Des zones protégées (EB, EP) sont également visibles. Des lignes de transport collectif sont tracées en rouge.	 Extrait du plan de zonage 4.1 après modification. Le plan montre la même zone urbaine, mais avec des modifications de zonage. Les zones d'habitat individuel (UH) et d'usage commercial (UC) ont été ajustées. Les zones protégées (EB, EP) sont toujours présentes. Les lignes de transport collectif sont tracées en rouge.

### 3.9. Introduction de l'article 15 relatif aux performances énergétiques et environnementales.

#### *3.9.1. Objectifs*

L'article 19 de la loi Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, a modifié la rédaction de l'article L.123-1-5 du code de l'Urbanisme. Cet article stipule désormais que « le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. »

La Ville de Montreuil mène une politique active pour que les projets de construction de logements respectent des critères élevés de qualité, notamment en matière de performance énergétique. Cela s'est traduit notamment par la rédaction de la Charte de la construction durable. La modification tient ainsi compte de l'évolution de la législation pour introduire des normes plus élevées en matière de performance énergétique pour les projets de construction de logements.

Les seuils choisis pour l'application de normes plus performantes (600 m<sup>2</sup> et 900 m<sup>2</sup>) correspondent à des tailles d'opération assez grandes pour les intégrer, notamment du point de vue financier.

#### *3.9.2. Recours à la modification*

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

#### *3.9.3. Modifications apportées au PLU*

Un article 15 est ajouté au règlement.

Cet article est rédigé de la manière suivante dans les zones UH, UM, U<sub>MAP</sub>, UD et UC.

#### **« Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

##### 15.1 : Certification Habitat et Environnement

*Tout projet de construction neuve de logements de plus de 600 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher doit être certifié « Habitat et Environnement » ou équivalent.*

15.2 : Performance énergétique

En sus du respect de l'article 15.1, tout projet de construction neuve de logements de plus de 900 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher doit respecter les règles suivantes :

- une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep), exprimée en kWh/(m<sup>2</sup>.an), inférieure de 20 % à la consommation maximale d'énergie primaire telle que définie par la réglementation thermique en vigueur ;

$$Cep \leq 0,8 * Cepmax$$

et

- un besoin bioclimatique conventionnel (Bbio), sans dimension et exprimé en nombre de points, inférieur de 20 % au besoin bioclimatique maximum (Bbiomax) tel que défini par la réglementation thermique en vigueur.

$$Bbio \leq 0,8 * Bbiomax \quad \gg$$

Dans les zones UA, UAMAP, UX et AMAP, l'article 15 est ainsi rédigé :

« **Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

15.1 : Dispositions générales

a) Il n'est pas fixé d'exigence quant aux performances énergétiques et environnementales des constructions

## 4. Ajustements rédactionnels et graphiques

Les premiers temps d'application du PLU et les évolutions du contexte législatif dans lequel il s'inscrit conduisent à modifier le dispositif réglementaire, dans le cadre des orientations du PADD.

*Préalable : Au-delà des ajustements présentés ci-dessous, les références aux articles du règlement sont actualisées. Ex : l'article L 123-1 7° devient l'article L 123-1-5 7°.*

### 4.1. Traduction de la SHON/SHOB en Surface de plancher (SDP) : les normes réévaluées

La modification a pour objectif de traduire les références à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brut (SHOB) dans le règlement de l'ensemble des zones du PLU en Surface de plancher (SDP). Elle vise à prendre en compte la réforme de la surface de plancher, adoptée par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011.

Le passage de la SHON/SHOB à la SDP peut :

- se faire à norme constante, soit  $100 \text{ m}^2$  de SHON =  $100 \text{ m}^2$  de SDP, et correspondre à une légère augmentation des droits à construire, estimée à +10% (modifications vues dans 1.1) ;
- ou donner lieu à une pondération. Le coefficient pondérateur est fixé à 0,92 soit  $100 \text{ m}^2$  de SHON =  $92 \text{ m}^2$  de SDP.

Le passage de la Surface Hors Œuvre à la Surface de plancher a été l'occasion de réévaluer et de réajuster les seuils des prescriptions suivantes, dans le cadre du PADD :

- Servitude de mixité sociale indiquée « LLS » aux documents graphiques,
- Protection des commerces indiquée « C » aux documents graphiques,
- Dispositions relatives aux accès et à la voirie concernant les seules extensions,
- Normes de stationnement,
- Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global.

#### **a. Modification des seuils de mixité sociale dans la programmation résidentielle au sein des périmètres légendés « LLS » des zones UC, UD, UH, UM et U<sub>MAP</sub>.**

Les périmètres légendés au PLU « LLS » constituent des outils de rééquilibrage de la mixité sociale, au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme. Ils ont été fixés après analyse de la répartition spatiale des logements locatifs sociaux sur la ville, de manière à pouvoir cibler les secteurs où la mixité sociale n'a pas atteint son point d'équilibre. Ils ne s'appliquent pas aux ZUS (zones urbaines sensibles) et aux secteurs présentant des îlots de plus de 100 logements locatifs sociaux contigus.

Afin d'accroître la part de production de logements locatifs sur les périmètres « LLS », le pourcentage de surfaces qui doit, au minimum, être affecté à des logements locatifs sociaux a été rehaussé d'environ 17%, passant de 25 à 30 % . Il permet à Montreuil de tendre vers l'objectif de la ville affiché dans l'orientation 2.2. du PADD de « maintenir la part de logements sociaux à Montreuil et développer une offre variée, pour la mixité sociale ».

Ce nouveau seuil coïncide également avec celui des opérations où l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France) intervient sur le volant foncier.

Le seuil déclencheur de l'obligation de production de logements locatifs sociaux passe de 2 500 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette à 2 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher soit une réduction de l'ordre de 8% correspondant, en réalité à une stabilité de ce seuil. Le changement de mode de calcul entre les unités de mesures des surfaces, entraîne une différence de l'ordre de 8 à 10% des surfaces selon l'unité employée. Ainsi 2 500 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette correspondent en réalité à environ 2 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
<b>Zones UC, UH et UM (article 2.2.1.), UD (article 2.2), U<sub>MAP</sub> (article 2.3.) Périmètres « LLS »</b>	
Tout projet créant <b>un minimum de 2 500 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette</b> destinée au logement, doit affecter <b>au moins 25 %</b> de sa <b>Surface Hors Œuvre Nette</b> destinée au logement, à la réalisation de logements locatifs sociaux	Tout projet créant <b>un minimum de 2 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher</b> destinée au logement, doit affecter <b>au moins 30 %</b> de sa <b>Surface de plancher</b> destinée au logement, à la réalisation de logements locatifs sociaux

Au-delà des modifications du règlement du PLU, le passage de la SHON/SHOB à la SDP entraîne une évolution de la légende du plan de zonage 4.1. et ses déclinaisons par secteurs.

Extrait de la légende du plan de zonage <u>avant</u> modification	Extrait de la légende du plan de zonage <u>après</u> modification
 <p>"LLS": Périmètres au sein desquels tout projet créant un minimum de 2500 m<sup>2</sup> la Surface Hors Œuvre Nette destinés au logement, doit affecter au moins 25% de sa Surface Hors Œuvre Nette destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme)</p>	 <p>"LLS": Périmètres au sein desquels tout projet créant un minimum de 2 300 m<sup>2</sup> la surface de plancher (SDP) destinés au logement, doit affecter au moins 30% de la SDP destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme)</p>

#### **b. Modification du seuil des locaux commerciaux autorisés dans les périmètres légendés « C »**

Les périmètres « C » de protection des commerces ont été instaurés pour préserver les potentialités de l'appareil commercial des secteurs de la rue de Paris et du boulevard de la Boissière. Ils répondent ainsi à l'orientation 2.6.2. du PADD visant à « requalifier l'offre commerciale de proximité dans les quartiers (rue de Paris, Bel Air, La Noue, Boissière, le Morillon). » La taille des commerces autorisés à s'implanter est fixée à 1 500 m<sup>2</sup> de SHON en vue de préserver le commerce de proximité qui anime ces secteurs. Compte tenu de l'expérience acquise dans la période d'application du PLU, il apparaît que ce seuil n'atteint pas l'objectif fixé. Il cible un format supérieur à la capacité d'insertion en milieu dense urbain (gestion des flux, obligations de livraison...).

Pour être efficient, ce seuil doit être diminué, en trouvant un équilibre entre des règles favorables à l'implantation des commerces et le souhait de maintenir des activités de proximité.

La modification prévoit de diminuer le seuil de 1 500 m<sup>2</sup> de SHON à 500 m<sup>2</sup> de SDP, soit 400 m<sup>2</sup> de surface de vente. Ce chiffre est très utilisé en urbanisme commercial. Il est une norme :

- Pour appliquer la taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) : les commerces de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente n'y sont pas éligibles. L'implantation des commerces de proximité est facilitée.

- Utilisée par l'INSEE pour distinguer les petits commerces des supermarchés. « Un supermarché est un établissement de vente au détail en libre-service réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires en alimentation et dont la surface de vente est comprise entre 400 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup> » (INSEE).
- Dans le PLU actuel, pour exonérer les commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de SHON (soit 400 m<sup>2</sup> de surface de vente) de la réalisation d'aires de livraison : « ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux commerces et aux opérations de changement de destination vers une destination commerciale portant sur une surface de moins de 500 m<sup>2</sup> de SHON » (article 12).

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
<b>Zones UC et UM (article 2.3)</b>	
Tout projet de création de constructions destinées aux commerces ne peut comprendre des locaux individualisés d'une superficie supérieure à <b>1 500 m<sup>2</sup></b> de la <i>Surface Hors Œuvre Nette</i> .	Tout projet de création de constructions destinées aux commerces ne peut comprendre des locaux individualisés d'une superficie supérieure à <b>500 m<sup>2</sup></b> de la <i>Surface de plancher</i> .

Au-delà des modifications du règlement du PLU, le passage de la SHON/SHOB à la SDP entraîne une évolution de la légende du plan de zonage 4.1. et ses déclinaisons par secteurs.

Extrait de la légende du plan de zonage <u>avant</u> modification	Extrait de la légende du plan de zonage <u>après</u> modification
<p> "C+": Linéaire de protection du commerce et de l'artisanat (au titre de l'article L 123-1 7°bis du code de l'urbanisme)</p> <p> "C": Périmètres au sein desquels tout projet de création de constructions destinées aux commerces ne peut comprendre des locaux individualisés d'une superficie supérieure à 1500 m<sup>2</sup> de SHON commerce (au titre de l'article L 123-1 7°bis du code de l'urbanisme )</p>	<p> « C+ » : Linéaire de protection du commerce et de l'artisanat (au titre de l'article L 123-1-7° bis du Code de l'urbanisme)</p> <p> « C » : Périmètres au sein desquels tout projet de création de constructions destinées aux commerces ne peut comprendre des locaux individualisés d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher commerce (au titre de l'article L 123-1-7° bis du Code de l'urbanisme)</p>

**c. Article 10 : Bonus de hauteur**

Les bonus de hauteurs sont exprimés par seuil de SHON, modifiés en SDP. Par ailleurs, les bonus de hauteurs ont fait l'objet de modifications présentées au 3.5 du présent document.

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
Zones UC (article10.3)	
<p><b>10.3. Dispositions particulières relatives à la zone UC, au secteur UCa et aux secteurs indicés "t"</b></p> <p><b>10.3.1. Dispositions applicables à chaque construction dont au moins 80 % de la Surface Hors Œuvre Nette du rez-de-chaussée est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif</b></p> <p>a) <b>La hauteur</b> des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de <b>3 mètres</b>.</li> <li>• et un seuil augmenté de <b>2,70 mètres</b> par rapport aux hauteurs maximales autorisées.</li> </ul> <p><b>10.3.2. Dispositions applicables à chaque construction dont 20% minimum et 50 % maximum de la Surface Hors Œuvre Nette totale est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif</b></p> <p>a) <b>La hauteur</b> des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmenté de <b>6 mètres</b>.</li> <li>• et un seuil augmenté de <b>2,70 mètres</b> par rapport aux hauteurs maximales autorisées.</li> </ul> <p><b>10.3.3. Cumul des dispositions des articles UC 10.3.1. et UC 10.3.2.</b></p> <p>a) Les dispositions des articles UC 10.3.1. et UC 10.3.2 sont cumulables.</p>	<p><b>10.3 Dispositions particulières relatives à la zone UC, au secteur UCa et aux secteurs indicés "t"</b></p> <p>a)</p> <p>Dispositions applicables à chaque construction dont 15% minimum et 50 % maximum de la surface de plancher totale est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La hauteur</b> des constructions ne peut excéder : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmenté de <b>3 mètres</b>.</li> <li>• et un seuil augmenté de <b>3 mètres</b> par rapport aux hauteurs maximales autorisées.</li> </ul> </li> </ul>

## Zones UD (article 10.3) et UH et UM (articles 10.3.1)

**Dispositions applicables à chaque construction dont au moins 80 % de la Surface Hors Œuvre Nette du rez-de-chaussée est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif**

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
  - et un seuil augmenté de **2,70 mètres** par rapport aux hauteurs maximales.

**Dispositions applicables à chaque construction dont 15% minimum et 50 % maximum de la surface de plancher totale est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif**

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
  - et un seuil augmenté de **3 mètres** par rapport aux hauteurs maximales

*[en UH, 'augmentée de 3 mètres' n'apparaît pas]*

### d. Article 12 : le stationnement

Pour rappel, les normes des obligations relatives au stationnement sont exprimées par tranche de SHON échue.

Le passage de la SHON à la SDP à norme constante, soit 21 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SHON = 21 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP, aurait conduit à diminuer l'exigence de stationnement. Le coefficient pondérateur de 0,92 est appliqué au seuil et non à la superficie de stationnement exigée, exprimée en surface tout court et non en SHON, soit 21 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SHON = 21 m<sup>2</sup> pour 92 m<sup>2</sup> de SDP. Pour faciliter la compréhension du PLU et l'instruction des autorisations d'urbanisme, le seuil déclencheur de SDP a été ramené à 100 m<sup>2</sup> soit 23 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP.

La traduction de la SHON en SDP a également été l'occasion d'introduire une nouvelle règle visant à prescrire la réalisation d'un minimum de stationnement dédié à l'automobile. Les premiers temps d'application du PLU ont montré que certains constructeurs répondaient aux exigences de stationnement en ne créant que des places pour les deux roues. Pour ne pas pénaliser la construction sur les petites parcelles, seuls les terrains où plus de 300 m<sup>2</sup> de SDP sont créés sont concernés.

Règlement <b>avant</b> modification	Règlement <b>après</b> modification
<b>Zones UA, UC, UD, UH, UM, UX, UA<sub>MAP</sub> et U<sub>MAP</sub> (article 12.2)</b>	
<p><b>12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés 2, 3, 4 roues et plus, applicables par type de constructions</b></p> <p><b>12.2.1. Constructions destinées à l'habitation</b></p> <p>a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :</p>	<p><b>12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés 2, 3, 4 roues et plus, applicables par type de constructions</b></p> <p><b>12.2.1. Constructions destinées à l'habitation</b></p> <p>a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour toute création de Surface de</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>21 m<sup>2</sup></b> pour <b>100 m<sup>2</sup></b> de Surface Hors Œuvre Nette créés</li> <li>• <b>et 12,5 m<sup>2</sup></b> pour <b>100 m<sup>2</sup></b>, dès lors que les superficies cumulées de <b>Surface Hors Œuvre Nette</b> créés sont inférieures à <b>300 m<sup>2</sup></b></li> </ul> <p>b) Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.</p> <p><b>12.2.2. Constructions destinées aux commerces</b></p> <p>a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>21 m<sup>2</sup></b> pour <b>300 m<sup>2</sup></b> de Surface Hors Œuvre Nette créés</li> </ul> <p><b>12.2.3. Constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts</b></p> <p>a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>21 m<sup>2</sup></b> pour <b>300 m<sup>2</sup></b> de Surface Hors Œuvre Nette créés</li> </ul> <p><b>12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b></p> <p>a) Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.</p> <p><b>12.2.5. Livraison</b></p> <p>a) Les aires de livraisons doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</p> <p>b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux commerces et aux opérations de changement de destination vers une destination commerciale portant sur une surface de moins de <b>500 m<sup>2</sup></b> de <b>Surface Hors Œuvre Nette</b>.</p>	<p>Plancher d'au moins 300 m<sup>2</sup> cumulés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>23 m<sup>2</sup></b> pour <b>100 m<sup>2</sup></b> de Surface de plancher créés,</li> <li>• <b>30% minimum</b> de ces superficies doit être réservé au stationnement automobile</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour toute création de Surface de Plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>13 m<sup>2</sup></b> pour <b>100 m<sup>2</sup></b> de Surface de plancher créés.</li> </ul> </li> </ul> <p>b) Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.</p> <p><b>12.2.2. Constructions destinées aux commerces</b></p> <p>a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>23 m<sup>2</sup></b> pour <b>300 m<sup>2</sup></b> de Surface de plancher créés</li> </ul> <p><b>12.2.3. Constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts</b></p> <p>a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>23 m<sup>2</sup></b> pour <b>300 m<sup>2</sup></b> de Surface de plancher créés</li> </ul> <p><b>12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b></p> <p>a) Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.</p> <p><b>12.2.5. Livraison</b></p> <p>a) Les aires de livraisons doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</p> <p>b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux commerces et aux opérations de changement de destination vers une destination commerciale portant sur une surface de moins de <b>450 m<sup>2</sup></b> de Surface de plancher.</p>
--	---

Zones UA, U <sub>MAP</sub> , UC, UD, UM et UX (article 12.5)	
<p><b>12.5. Dans les seuls secteurs indicé "t", et sous réserve qu'ils ne soient pas également indicés « p »</b></p> <p>a) Les normes fixées pour le stationnement des véhicules 2, 3, 4 roues et plus motorisés bénéficient de l'abattement suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les tranches de <b>Surface Hors Œuvre Nette</b> créées, fixées aux articles U[nom de la zone] 12.2.1. à U[nom de la zone] 12.2.5., sont augmentées de 30 %, passant, selon les cas, de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 m<sup>2</sup> à 130 m<sup>2</sup></li> <li>• 300 m<sup>2</sup> à 390 m<sup>2</sup></li> <li>• 500 m<sup>2</sup> à 650 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p>b) Les normes fixées pour le stationnement des cycles non motorisés sont majorées de <b>20 %</b></p>	<p><b>12.5. Dans les seuls secteurs indicé "t", et sous réserve qu'ils ne soient pas également indicés « p »</b></p> <p>a) Les normes fixées pour le stationnement des véhicules 2, 3, 4 roues et plus motorisés bénéficient de l'abattement suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les tranches de <b>Surface de Plancher</b> créées, fixées aux articles U[nom de la zone] 12.2.1. à U[nom de la zone] 12.2.5., sont augmentées de 30 %, passant, selon les cas, de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 m<sup>2</sup> à 130 m<sup>2</sup></li> <li>• 300 m<sup>2</sup> à 390 m<sup>2</sup></li> <li>• 450 m<sup>2</sup> à 585 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p>b) Les normes fixées pour le stationnement des cycles non motorisés sont majorées de <b>20 %</b></p>

En U<sub>MAP</sub>, l'article 12.5 avait été omis de la rédaction de la révision simplifiée. Il est ici remédié à cet oubli (par rajout de ce paragraphe dans le règlement compilé).

#### e. Périmètre en attente d'un aménagement global

Les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global ont été instaurés pour geler la constructibilité sur des sites stratégiques. Conformément à l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, la durée de cette servitude est fixée à 5 ans. Le PLU impose ce périmètre sur une partie du Nouveau Quartier Urbain, qui accompagnera l'arrivée du tramway T1. L'objectif est d'anticiper sur les mutations à venir et d'interdire les investissements lourds qui pourraient se révéler en contradiction avec le projet final.

Dans les périmètres en attente d'un aménagement global, seuls sont autorisés des travaux mineurs d'entretien et d'extension limitée à un certain seuil. Actuellement fixé à 15 m<sup>2</sup> de SHON, ce seuil contraint trop fortement les propriétaires qui ne peuvent pas réaliser une pièce supplémentaire. Le passage de la SHON à la SDP est l'occasion de réévaluer, de façon mesurée, les possibilités de construire et ainsi de mieux répondre aux attentes des habitants.

Règlement <b>avant</b> modification	Règlement <b>après</b> modification
<b>Zones UA, U<sub>MAP</sub>, UX (article 2.3.), UC (article 2.7.), UH (article 2.5.), UM, U<sub>MAP</sub> (article 2.6.)</b> <b>Périmètre en attente d'un aménagement global</b>	
a) Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la	a) Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la

réfection des constructions existantes, à condition :

- que ces travaux respectent les prescriptions de la zone UM,
- et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de **15 ou 20** (selon la zone) **m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette**

réfection des constructions existantes, à condition :

- que ces travaux respectent les prescriptions de la zone UM,
- et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de **40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher**

Au-delà des modifications du règlement du PLU, le passage de la SHON/SHOB à la SDP entraîne une évolution de la légende du plan de zonage 4.1.

Extrait de la légende du plan de zonage <b>avant</b> modification	Extrait de la légende du plan de zonage <b>après</b> modification
<p> Périmètres en attente d'un projet d'aménagement global Au sein de ces périmètres, sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone dans laquelle ils sont situés,</li><li>- et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de <b>15 m<sup>2</sup></b> de Surface Hors Œuvre Nette sur chaque terrain.</li></ul>	<p> Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global Au sein de ces périmètres, sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone dans laquelle ils sont situés,</li><li>- et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de <b>40 m<sup>2</sup></b> de Surface De Plancher sur chaque terrain</li></ul>

## 4.2. Nouvelle rédaction de la règle sur les pans coupés dans l'article 6 du règlement du PLU

### 4.2.1. Objectif

Suite aux premiers temps d'application du PLU, la modification a pour objectif de simplifier la rédaction de l'article 6, plus précisément le paragraphe concernant les constructions édifiées à l'angle de deux voies publics. En outre, la systématisation des pans coupés aux angles des voies ne correspond pas aux tissus urbains de Montreuil, beaucoup plus diversifiés et a rendu inconstructibles certains terrains d'angle.

S'il est pertinent de conserver la possibilité de ménager, sur certaines opérations, des pans coupés qui restent un élément de la grammaire urbaine de la ville, il ne paraît pas opportun d'imposer cette forme à tous les angles de voies.

Pour éviter les angles trop aigus ou trop saillants, peu intégrés à leur environnement, une façade d'au moins 3 mètres de large est à présent exigée sur cette face du bâtiment. Cette largeur permet l'organisation d'un accès, notamment pour les commerces d'angle et ménage une habitabilité accrue des locaux ainsi produits.

La rédaction des mesures relatives au pans coupés du PLU adopté en septembre 2012 a donc été revue pour intégrer ces nouvelles dispositions.

#### 4.2.2. Recours à la modification

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

#### 4.2.3. Modifications apportées au PLU

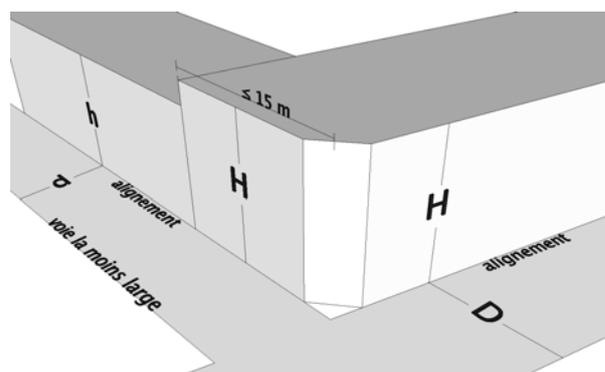
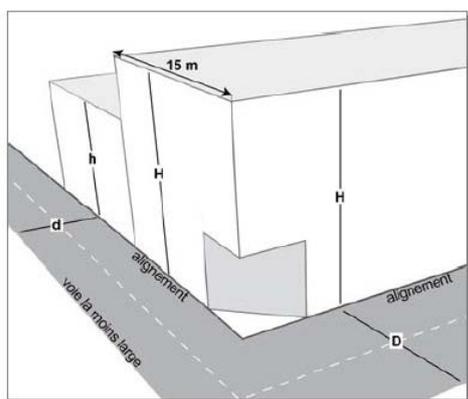
Les modifications consistent à :

- Rendre facultatif le pan coupé,
- Changer les seuils,
- Préciser le mode de calcul du pan coupé.

Règlement <b>avant</b> modification	Règlement <b>après</b> modification
<b>Zones UA, UAMAP, UH et UM (article 6.3), UD (article 6.3.2), UC (article 6.4),</b>	
a) En ce cas, le pan coupé à l'angle est imposé, sur une hauteur minimum de 4,75 mètres à compter du niveau du sol avant travaux. Il doit être égal à un retrait d'au moins 1,50 mètre, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies.	a) En ce cas, le pan coupé est recommandé. Il est calculé selon les règles suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>• Un retrait :<ul style="list-style-type: none"><li>○ D'au moins 1,50 mètre sur toute la hauteur de la façade concernée à partir de l'intersection des deux alignements bordant le terrain</li><li>○ Perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des deux alignements bordant le terrain</li></ul></li><li>• Une façade constituant le pan coupé d'une largeur d'au moins 3 mètres</li></ul> <p><i>[En UAMAP, cette disposition est introduite en 6.3. La numérotation des autres paragraphes de l'article est revue en conséquence]</i></p>

Pour assurer la concordance de l'ensemble des pièces du PLU, l'annexe 5.7 « Illustrations des prescriptions du règlement » est modifiée, pour actualiser le schéma figurant page 5.

Annexe 5.7 <u>avant</u> modification	Annexe 5.7 <u>après</u> modification
<b>p.5 – illustration de la règle de Hauteur « des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeur différentes »</b>	



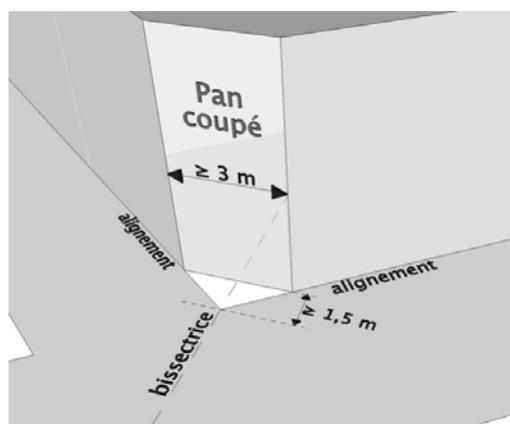
Une nouvelle rubrique est ajoutée pour illustrer la règle du pan coupé, après la page 4 du document 5.7.

Lorsqu'un pan coupé est recommandé par le règlement pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, il est calculé de la manière suivante :

le pan coupé est en retrait d'au moins 1,5 m de l'intersection des deux alignements bordant le terrain. Ce retrait est observé sur toute la hauteur de la façade concernée,

le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des deux alignements bordant le terrain.

la façade constituant le pan coupé a une largeur de 3 mètres minimum.



### 4.3. Création d'un Espace Paysager Protégé

#### 4.3.1. Objectifs

La modification prévoit de rectifier une incohérence de zonage au Nord de la rue des Quatre Ruelles, liée au décalage entre le périmètre N2000 fourni par l'Etat et le tracé de la zone N2000 du PLU. Les parcelles

concernées constituent un espace boisé qui étire le Parc des Beaumonts, au Sud. Elles ne sont pas repérées en N2000 mais en UM, risquant de remettre en cause l'intégrité du boisement.



Pour mieux correspondre à la réalité du site, la création d'un Espace Paysager Protégé est prévu par la modification sur le site au Nord de la rue des quatre Ruelles. Outil de protection ponctuel, l'EPP vise à préserver la dominante végétale des espaces identifiés. Les constructions y sont particulièrement limitées et les suppressions d'arbres conditionnées.

Au Sud du lycée horticole rue Paul Doumer, un autre espace aurait pu faire l'objet d'un classement au titre des EPP, mais il revêt un intérêt paysager moindre que le site de la rue des quatre Ruelles.

#### 4.3.2. Recours à la modification

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

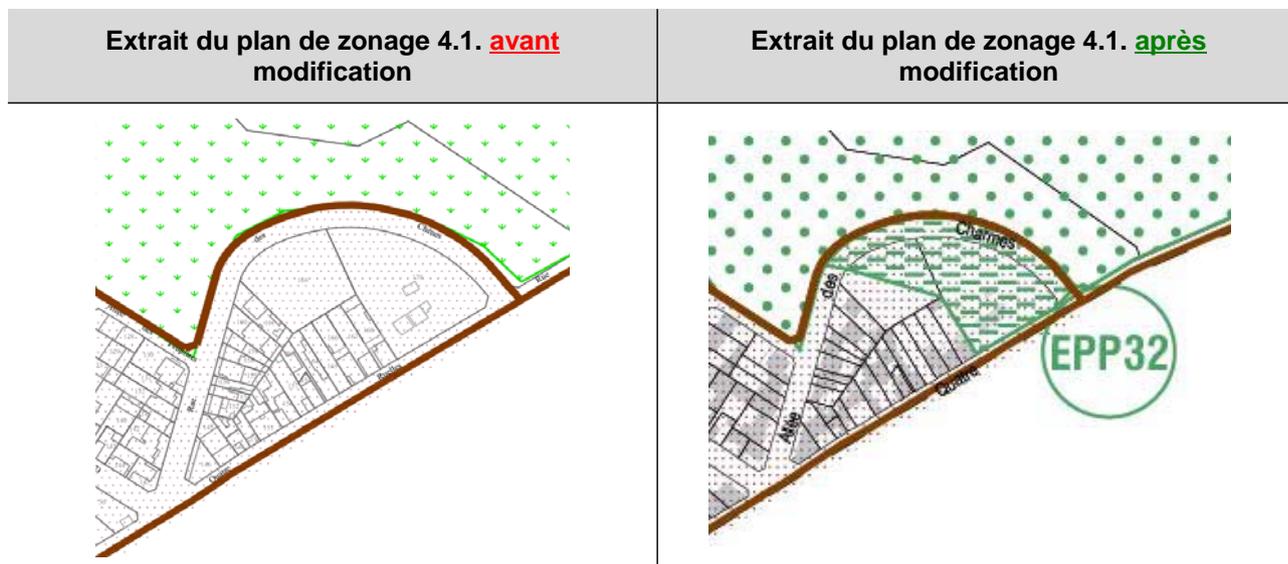
- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

La création d'un EPP rue des quatre Ruelles vise au contraire, à renforcer la protection du patrimoine paysager de Montreuil. Elle répond en cela aux orientations 2.8. et 2.9. du PADD visant respectivement à « promouvoir le développement de la végétation et préserver la biodiversité » et « préserver les paysages et le patrimoine naturel urbain ».

### 4.3.3. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1.) et plan de zonage partiel Beaumonts au 1/2000<sup>ème</sup> (4.3.)



- Modification de la liste des EPP, EBC et JP (4.10.)

La modification s'inscrit dans une démarche plus large d'évolution du PLU qui comprend plusieurs procédures : une modification simplifiée, deux révisions simplifiées sur le Bas Montreuil, une révision simplifiée sur le quartier Saint-Antoine Murs-à-Pêches.

Les révisions simplifiées du Bas Montreuil ont créé quatre nouveaux EPP, numérotés de 28 à 31. Afin de tenir compte des procédures parallèles à la modification, l'EPP créé rue des quatre ruelles porte le numéro 32.

Liste des EPP <b>avant</b> modification		Liste des EPP <b>après</b> modification	
PLU	LOCALISATION	PLU	LOCALISATION
EPP		EPP	
EPP1	Place de la Fraternité	EPP1	Place de la Fraternité
EPP2	Place de la République	EPP2	Place de la République
EPP3	Square de l'amitié	EPP3	Square de l'amitié
EPP4	Rue Hoche	EPP4	Rue Hoche
EPP5	Rue du Clos français	EPP5	Rue du Clos français
EPP6	Ilôt Parmentier/Jules Ferry	EPP6	Ilôt Parmentier/Jules Ferry
EPP7	Ilôt 104	EPP7	Ilôt 104
EPP8	Entrée sur 2 rues : Av Pdt Wilson - rue Carnot	EPP8	Entrée sur 2 rues : Av Pdt Wilson - rue Carnot
EPP9	Avenue Gabriel Péri	EPP9	Avenue Gabriel Péri
EPP10	Square Léopold du Patriarche	EPP10	Square Léopold du Patriarche
EPP11	Place Jean Jaurès	EPP11	Place Jean Jaurès
EPP12	Rue Pépin - square de l'église StPierre St Paul	EPP12	Rue Pépin - square de l'église StPierre St Paul
EPP13	Rue Molière	EPP13	Rue Molière
EPP14	Entrée Lycée Jean Jaurès - rue Pépin	EPP14	Entrée Lycée Jean Jaurès - rue Pépin
EPP15	Entrée Lycée Jean Jaurès - rue Pépin	EPP15	Entrée Lycée Jean Jaurès - rue Pépin
EPP16	Square Cachin - Bd Aristide Briand	EPP16	Square Cachin - Bd Aristide Briand
EPP17	Av du Docteur Lamaze (en cœur d'immeubles)	EPP17	Av du Docteur Lamaze (en cœur d'immeubles)
EPP18	Av du Docteur Lamaze (en cœur d'immeubles)	EPP18	Av du Docteur Lamaze (en cœur d'immeubles)
EPP19	Espace aménagé Parc des Beaumonts	EPP19	Espace aménagé Parc des Beaumonts
EPP20	Jardin école	EPP20	Jardin école
EPP21	Jardin école	EPP21	Jardin école
EPP22	Rue Anatole France - Mare Bris	EPP22	Rue Anatole France - Mare Bris
EPPc23	Les Castors	EPPc23	Les Castors
EPP24	rue Babeuf	EPP24	rue Babeuf
EPP25	Mare Parc Montreau coté musée Histoire vivante	EPP25	Mare Parc Montreau coté musée Histoire vivante
EPP26	Mare Parc Montreau coté marché	EPP26	Mare Parc Montreau coté marché
EPP 27	Mare Parc Montreau coté Est	EPP27	Mare Parc Montreau côté Est
		EPP32	Rue des quatre ruelles - Parc des Beaumonts

## 5. Modulation des règles de constructibilité

La modification permet de faire évoluer les règles de constructibilité du PLU dans la mesure où elle a pour effet, selon l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme :

- « soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire. »

Montreuil souhaite concilier la production de logements, l'accueil de nouvelles activités et la valorisation du cadre de vie et d'une forme urbaine de qualité pour ses habitants, comme le résume l'objectif 2 du PADD : « une ville à habiter, aujourd'hui et demain ». Or, d'une part les permis de construire accordés utilisent rarement le maximum des règles de construction permises dans le PLU et d'autre part, l'objectif de produire 3 500 logements en 5 ans (orientation 3.3.1 du PADD) est atteint et dépassé. Le rythme de production moyen de 700 logements par an est en effet largement dépassé chaque année depuis la mise en œuvre du PLU (960 en 2011, 721 en 2012, 1 010 en 2013 et 1 183 en 2014 ; ce qui fait un total de 3 874 logements sur 4 ans, entre 2011 et 2014, et environ 970 logements par an). Ce rythme se poursuit en 2015, avec des autorisations estimées au 1<sup>er</sup> semestre à 702 logements. <sup>1</sup>

Ceci conduit à réinterroger les règles de constructibilité.

A l'expérience, il est apparu que la combinaison de l'ensemble des règles aboutissait généralement à la production de projets dont l'insertion dans le tissu urbain et l'acceptation par les riverains étaient difficiles. Dans les faits, les opérateurs ne peuvent pas utiliser, ou rarement, le maximum des règles.

Dans le but de faciliter l'acceptation des projets ainsi que d'améliorer leur insertion, tout en conservant les objectifs de construction ambitieux du PADD, la présente procédure de modification vise à diminuer, de façon limitée, les densités résultant des différentes règles.

La modification porte sur les zones urbaines et vise ainsi à permettre l'aération du tissu en jouant non sur les hauteurs mais sur l'implantation des bâtiments, par rapport à la rue et entre eux, et sur l'emprise au sol et son corollaire, les espaces verts.

Dans le contexte de la prégnance des enjeux environnementaux, Montreuil cherche à favoriser les performances énergétiques et la bonne habitabilité de toutes les constructions, notamment par le biais de l'ensoleillement des étages bas. Les règles du PLU actuel entraînent parfois la production de bâtiments qui empêchent l'ensoleillement des étages bas du tissu existant.

### *Synthèse des articles modifiés par zone*

Articles	UA	U <sub>MAP</sub>	UC	UD	UH	UM	U <sub>MAP</sub>	UX
<b>2</b>	/	/	Modifié	/	Modifié	Modifié	Modifié	Modifié
<b>6</b>	/		Modifié	/	/	/	/	/
<b>7</b>	/	/	Modifié	/	Modifié	Modifié	Modifié	/
<b>8</b>	/	/	Modifié	/	Modifié	Modifié	Modifié	/
<b>9</b>	Modifié	/	Modifié	/	Modifié	Modifié	/	Modifié
<b>10</b>	/	/	Modifié	Modifié	Modifié	Modifié	/	/
<b>13</b>	Modifié	Modifié	Modifié	/	Modifié	Modifié	Modifié	Modifié

<sup>1</sup> Chiffres extraits de la base de données Sit@del2

## 5.1. Prospect sur rue

### *5.1.1. Objectifs*

La modification porte sur les articles 6 et 10 de la zone UC réglementant respectivement l'implantation des constructions par rapport aux voies et la hauteur.

Cette zone couvre pour l'essentiel le Bas Montreuil, un territoire stratégique, en mutation, où la Ville souhaite particulièrement encadrer et réguler les opérations. Le renouvellement urbain et la mutation du Bas Montreuil, peu dense et majoritairement desservi par le métro ou le RER, constitue un enjeu. Malgré son attractivité et la pression foncière qu'il subit, le quartier souffre d'un véritable déficit de cadre de vie lié à la qualité des espaces publics comme à celle de nombreux bâtiments insalubres. De nombreux projets privés sont à l'étude par des promoteurs ou des propriétaires, entraînant un risque d'interventions peu ou mal encadrées.

Afin de favoriser des projets de construction de qualité, permettant une aération du tissu et un cadre de vie satisfaisant pour les populations, la présente modification vise à proposer des règles d'implantation des constructions par rapport à la rue plus adaptées au secteur du Bas Montreuil. Ces évolutions ne remettent pas en cause l'objectif de production de logements du PADD.

### *5.1.2. Modifications apportées au PLU*

L'article 6 régit l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées. Afin de rythmer les linéaires de constructions et d'aérer le tissu, le retrait des bâtiments est imposé dès 20 mètres de façade et non plus 30 mètres, comme dans le PLU actuel.

Pour tenir compte de la structure viaire du Bas Montreuil, composé de nombreuses voies d'une largeur de 8 à 10 mètres, une disposition est ajoutée, imposant un retrait des constructions dans le cas des voies d'une largeur inférieure ou égale à 10 mètres. Elle vient compléter la prescription visant à imposer un retrait dans le cas des terrains ayant un linéaire de façade sur rue inférieur ou égale à 6 mètres.

L'ensemble de ces dispositions vise à rompre la linéarité des façades et la monumentalité de certaines constructions, constatée depuis quelques années dans le Bas Montreuil notamment.

Règlement <b>avant</b> modification	Règlement <b>après</b> modification
<b>Zone UC (article 6.2)</b>	
<p><b>6.2. Dispositions générales</b></p> <p>a) <b>50 % minimum</b> de la façade de la construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En outre, dans le cas des constructions présentant une longueur de façade sur rue <b>supérieure ou égale à 30 mètres</b>, il est exigé un ou plusieurs retrait(s) partiel(s) d'un mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, en plan ou en élévation.</li> </ul> <p>b) Dans le cas des constructions implantées sur des terrains ayant un linéaire sur rue <b>inférieure ou égale à 6 mètres</b>, les constructions doivent être implantées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dans le respect de l'article UC 6.2.a) Ou</li> <li>avec un retrait minimum <b>d'1 mètre</b> de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</li> </ul>	<p><b>6.2. Dispositions générales</b></p> <p>a) <b>50 % minimum</b> de la façade de la construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue.</p> <p><i>b) Dans le cas des constructions présentant une longueur de façade sur rue <b>supérieure ou égale à 20 mètres</b>, il est exigé en plus du respect de la disposition du a) un ou plusieurs retrait(s) partiel(s) d'un mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, en plan ou en élévation.</i></p> <p><i>c) Dans le cas des constructions implantées sur des terrains ayant un linéaire sur rue <b>inférieur ou égal à 6 mètres</b> ou implantées sur un terrain bordé par une voie ou une emprise publique d'une <b>largeur inférieure ou égale à 10 mètres</b>, les constructions peuvent être implantées avec un retrait minimum <b>de 2 mètres</b> de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. La disposition du a) ne s'applique alors pas.</i></p>

La règle du prospect sur rue est modifiée passant de H=D+6 mètres à H=D+3 mètres. Cette évolution permet d'assurer une meilleure organisation du tissu et un ensoleillement optimisé des étages bas des constructions.

Règlement <b>avant</b> modification	Règlement <b>après</b> modification
<b>Zone UC (article 10.2 et 10.3)</b>	
<p><b>10.2. Dispositions générales</b></p> <p><b>10.2.1. Dispositions générales relatives à la zone UC, à l'exception des secteurs indicés "t" et du secteur UCa</b></p> <p>a) <b>La hauteur</b> des parties de constructions, mesurée en tout point, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de <b>6 mètres</b>.</li> <li>et 16 mètres.</li> </ul> <p><b>10.2.2. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs UC indicés "t"</b></p> <p>a) <b>La hauteur</b> des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade,</li> </ul>	<p><b>10.2. Dispositions générales</b></p> <p><b>10.2.1. Dispositions générales relatives à la zone UC, à l'exception des secteurs indicés "t" et du secteur UCa</b></p> <p>a) <b>La hauteur</b> des parties de constructions, mesurée en tout point, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de <b>3 mètres</b>.</li> <li>et 16 mètres.</li> </ul> <p><b>10.2.2. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs UC indicés "t"</b></p> <p>a) <b>La hauteur</b> des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement</li> </ul>

augmentée de **6 mètres**.

- et 19 mètres.

**10.2.3. Dispositions générales relatives au secteur UCa, à l'exception des secteurs UCa indicés "t"**

a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **6 mètres**.
- et 24 mètres.

**10.2.4. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs UCa indicés "t"**

a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **6 mètres**.
- et 27 mètres.

**10.3. Dispositions particulières relatives à la zone UC, au secteur UCa et aux secteurs indicés "t"**

**10.3.1. Dispositions applicables à chaque construction dont au moins 80 % de la Surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif**

a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **6 mètres**.
- et un seuil augmenté de **2,70 mètres** par rapport aux hauteurs maximales autorisées.

**10.3.2. Dispositions applicables à chaque construction dont 20% minimum et 50 % maximum de la Surface de plancher totale est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif**

a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y

substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.

- et 19 mètres.

**10.2.3. Dispositions générales relatives au secteur UCa, à l'exception des secteurs UCa indicés "t"**

a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
- et 24 mètres.

**10.2.4. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs UCa indicés "t"**

a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
- et 27 mètres.

**10.3. Dispositions particulières relatives à la zone UC, au secteur UCa et aux secteurs indicés "t"**

a)

Dispositions applicables à chaque construction dont **15% minimum et 50 % maximum de la surface de plancher** totale est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif

• **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmenté de **3 mètres**.
- et un seuil augmenté de **3 mètres** par rapport aux hauteurs

substituée, le plus proche de la façade, augmenté de **6 mètres**.

- et un seuil augmenté de **2,70 mètres** par rapport aux hauteurs maximales autorisées.

**10.3.3. Cumul des dispositions des articles UC 10.3.1. et UC 10.3.2.**

a) Les dispositions des articles UC 10.3.1. et UC 10.3.2 sont cumulables.

- dans le respect de l'article UC 6.2.a)

Ou

- avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

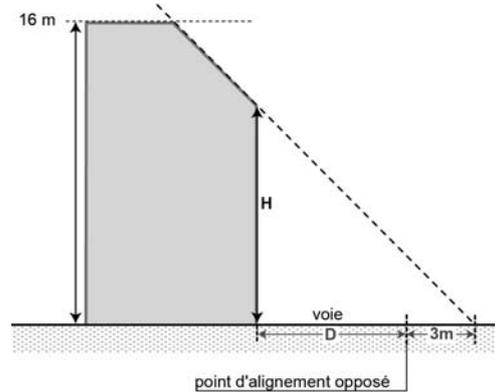
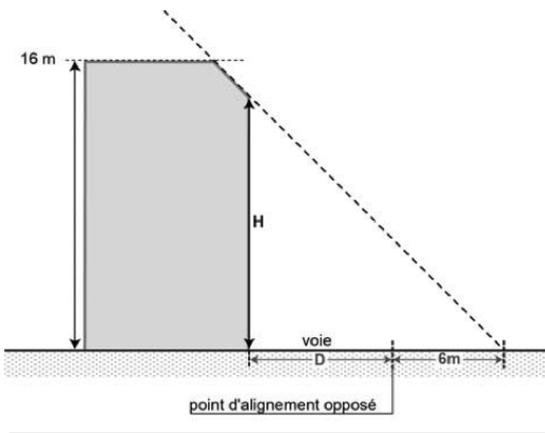
maximales autorisées.

Pour assurer la concordance de l'ensemble des pièces du PLU, l'annexe 5.7 « Illustrations des prescriptions du règlement » est modifiée, pour actualiser le schéma figurant pages 6 et 8.

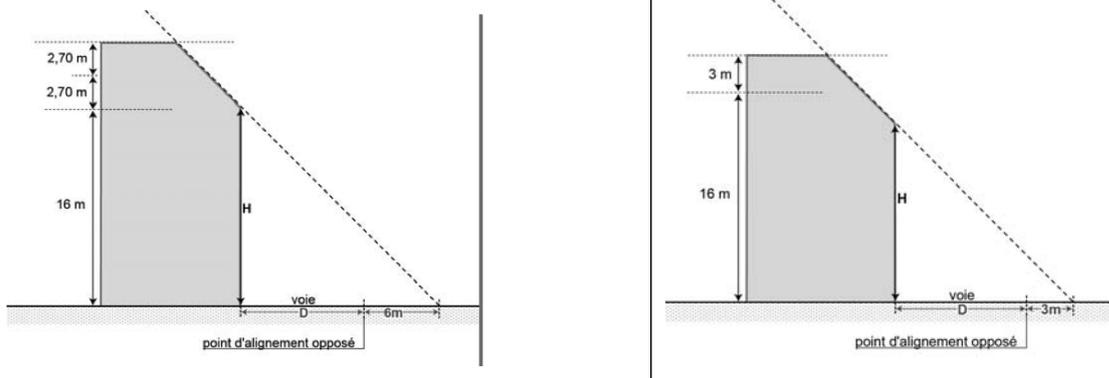
**Annexe 5.7 avant modification**

**Annexe 5.7 après modification**

**p.6 – mode de calcul des prescriptions des articles 10 du règlement PLU relatives à la hauteur – exemple de la zone UC**



**p.8 – illustration du mode de calcul des prescriptions des articles 10 du règlement du PLU relatives à la hauteur des constructions mixtes – exemple de la zone UC**



**5.2. Distance aux limites séparatives**

**5.2.1. Objectifs**

Dans les zones UC, UH, UM et U<sub>MAP</sub>, la modification vise à augmenter le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, passant de  $D=H/3$  à  $D=H/2$ .

Il s'agit d'aérer le tissu, de permettre l'ensoleillement des étages bas des constructions et de favoriser la bonne insertion des bâtiments dans leur environnement.

Le recul minimum est fixé à 3 m dans toutes les zones alors que le PLU actuel instaurait une différence entre la zone UC (recul de 4 m) et les autres zones (recul de 3 m). La modification est l'occasion d'harmoniser la règle.

Une disposition est ajoutée concernant les attiques. Elle vise à faciliter leur réalisation en les exonérant de la règle du  $H/2$  mesurée en tout point de la façade de la construction, trop contraignante. Ce ou ces deux derniers niveaux en attiques peuvent s'organiser en gradins ou en retraits alignés mais doivent respecter la distance minimum de 3 m de la limite séparative.

Une écriture plus explicite exonère les toitures en pente de l'application de cette règle, afin de laisser plus de souplesse au projet architectural.

**5.2.2. Modifications apportées au PLU**

Règlement <b>avant</b> modification	Règlement <b>après</b> modification
<b>Zone UC, UH et U<sub>MAP</sub> (article 7.1) et UM (7.1.1)</b>	
<p><b>7.1. Dispositions générales</b></p> <p>a) Les constructions, ou parties de constructions, peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en limites séparatives, dans la limite des hauteurs imposées à l'article [UC]</li> </ul>	<p><b>7.1. Dispositions générales</b></p> <p>a) Les constructions, ou parties de constructions, peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en limites séparatives, dans la limite des hauteurs imposées à l'article [UC]</li> </ul>

<p>10] du présent règlement, sauf contrat de cour commune.</p> <p>Ou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en retrait des limites séparatives</li> </ul> <p>b) Les constructions, ou parties de constructions, en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec un <b>recul minimum</b> jusqu'au point le plus proche de la limite séparative, égal à une distance comptée horizontalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de [3 ou 4] mètres,</li> <li>• et au <b>1/3 de la hauteur</b> mesurée en tout point de la façade de la construction,</li> </ul>	<p>10] du présent règlement, sauf contrat de cour commune.</p> <p>Ou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en retrait des limites séparatives</li> </ul> <p>b) Les constructions, ou parties de constructions, en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec un <b>recul minimum</b> jusqu'au point le plus proche de la limite séparative, égal à une distance comptée horizontalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de 3 mètres,</li> <li>• et à la <b>moitié de la hauteur</b> mesurée en tout point de la façade de la construction, <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dès lors que le ou les deux derniers niveaux de la construction sont organisés en attique, en retrait des limites séparatives, ce ou ces derniers niveaux peuvent ne pas respecter la règle précédente à condition que le retrait soit au moins de 3 mètres.</li> <li>▪ Cet article 7.1.b ne s'applique pas aux parties de construction correspondant à des toitures en pente.</li> </ul> </li> </ul>
---	---

### 5.3. Distances entre deux bâtiments sur une même propriété

#### 5.3.1. Objectifs

Dans les zones UC, UH, UM et U<sub>MAP</sub>, la modification vise à augmenter la distance entre deux constructions sur une même propriété passant de D=H/3 à D=H/2.

Il s'agit d'aérer le tissu, de favoriser la bonne implantation des bâtiments sur un terrain et d'assurer une cohérence dans le règlement avec l'article 7.

#### 5.3.2. Modifications apportées au PLU

Règlement <b>avant</b> modification	Règlement <b>après</b> modification
<b>Zone UC (article 8.1)</b>	
<p><b>8.1. Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions</b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points</p>	<p><b>8.1. Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions</b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points</p>

<p>des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au <b>1/3 de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UC 10.1, de la construction la plus haute,</li> <li>• et à 6 mètres.</li> </ul>	<p>des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>à la moitié de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UC 10.1, de la construction la plus haute,</li> <li>• et à 8 mètres</li> </ul>
--	--

<b>Règlement <u>avant</u> modification</b>	<b>Règlement <u>après</u> modification</b>
--	--

<b>Zone UH (article 8.1)</b>
------------------------------

<p><b>8.1. Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions</b></p> <p><b>8.1.1. Dans la zone UH et ses secteurs UHt et "grands axes", à l'exception des secteurs UHa et UHa indiqués "t"</b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au <b>1/3 de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UH 10.1, de la construction la plus haute,</li> <li>• et à 6 mètres.</li> </ul> <p><b>8.1.2. Dans les seuls secteurs UHa et UHa indiqués "t"</b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au <b>1/3 de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UH 10.1, de la construction la plus haute,</li> <li>• et à 4 mètres.</li> </ul>	<p><b>8.1. Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions</b></p> <p><b>8.1.1. Dans la zone UH et son secteur "grands axes", à l'exception du secteur UHa</b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>à la moitié de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UH 10.1, de la construction la plus haute,</li> <li>• et à 8 mètres.</li> </ul> <p><b>8.1.2. Dans le seul secteur UHa</b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>à la moitié de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UH 10.1, de la construction la plus haute,</li> <li>• et à 6 mètres.</li> </ul>
--	---

*Est ici aussi pris en compte la suppression de l'indice t en zone UH (cf chapitre 5.5)*

En UHa la distance mini est laissée avec 2 m. d'écart par rapport à UH.

<b>Règlement <u>avant</u> modification</b>	<b>Règlement <u>après</u> modification</b>
--	--

<b>Zone UM (article 8.1)</b>
------------------------------

<b>8.1. Distance séparant deux constructions non</b>	<b>8.1. Distance séparant deux constructions non</b>
--	--

<p><i>contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions</i></p> <p><b>8.1.1. En zone UM et en secteur UM "Grands Axes", à l'exception du secteur UMa</b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au <b>1/3 de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, de la construction la plus haute,</li> <li>• et à 6 mètres.</li> </ul> <p><b>8.1.2. Dans le seul secteur UMa</b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à <b>la hauteur</b> diminuée de <b>3 mètres</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, de la construction la plus haute, au droit des vues principales ;</li> </ul> <p style="text-align: center;">Ou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à la <b>1/2 de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, de la construction la plus haute, au droit des vues secondaires et des murs aveugles ;</li> <li>• et à 6 mètres.</li> </ul>	<p><i>contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions</i></p> <p><b>8.1.1. En zone UM et en secteur UM "Grands Axes", à l'exception du secteur UMa</b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à <b>la moitié de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, de la construction la plus haute,</li> <li>• et à 8 mètres.</li> </ul> <p><b>8.1.2. Dans le seul secteur UMa</b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à <b>la hauteur</b> diminuée de <b>3 mètres</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, de la construction la plus haute, au droit des vues principales ;</li> </ul> <p style="text-align: center;">Ou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à la <b>moitié de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, de la construction la plus haute, au droit des vues secondaires et des murs aveugles ;</li> <li>• et à 6 mètres.</li> </ul>
---	---

Règlement <b>avant</b> modification	Règlement <b>après</b> modification
<b>Zone U<sub>MAP</sub> (article 8.1)</b>	
<p><b>8.1. Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions</b></p> <p><b>8.1.1. Dans la zone U<sub>MAP</sub> à l'exception des secteurs U<sub>1MAP</sub></b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au <b>1/3 de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 10.1, de la construction la plus haute,</li> </ul> <p>et à <b>6 mètres</b>.</p>	<p><b>8.1. Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions</b></p> <p><b>8.1.1. Dans la zone U<sub>MAP</sub> à l'exception des secteurs U<sub>1MAP</sub></b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à <b>la moitié de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 10.1, de la construction la plus haute,</li> </ul> <p>et à <b>8 mètres</b>.</p>

<p><b>8.1.2. Dans le seul secteur U1<sub>MAP</sub></b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au <b>1/3 de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 10.1, de la construction la plus haute et à <b>4 mètres</b>.</li> </ul>	<p><b>8.1.2. Dans le seul secteur U1<sub>MAP</sub></b></p> <p>a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>à la moitié de la hauteur</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 10.1, de la construction la plus haute et à <b>6 mètres</b>.</li> </ul>
---	--

## 5.4. Emprise au sol et pourcentage de pleine terre

### 5.4.1. Objectifs

Dans le PLU actuel, les possibilités de construire semblent trop importantes au regard des opérations effectivement produites. Les premiers temps d'application du document ont permis de constater que l'emprise au sol des projets n'atteignait quasiment jamais le maximum autorisé. De plus, Montreuil est en train de réaliser son objectif de production de logements fixé par le PADD.

Dès lors, la présente modification vise à, dans l'ensemble des zones urbaines à l'exception de la zone UD (correspondant aux secteurs Signac, de centralité intermédiaire entre le quartier de la mairie et le secteur en mutation accompagnant l'arrivée du tramway) :

- réduire l'emprise au sol ;
- augmenter parallèlement le pourcentage de pleine terre, contribuant à une hausse de la part des espaces verts à réaliser.

Afin d'éviter une baisse trop importante de constructibilité sur les petites et moyennes parcelles, les règles distinguent les parcelles de moins de 1 600 m<sup>2</sup> et celle de plus 1 600 m<sup>2</sup>. Dans le premier cas, l'emprise au sol est réduite de 5 points et le pourcentage de pleine terre augmenté de 5 points. Dans le deuxième cas, la diminution de l'emprise au sol est de 10 points et la hausse du pourcentage de pleine terre de 10 points. Ce seuil de 1 600 m<sup>2</sup> a été déterminé car il correspond à une surface à partir de laquelle un projet immobilier peut être développé par un opérateur (promoteur, bailleur social).

Sont modifiés les articles 9 des zones UA, UC, UH, UM et UX et 13 des zones UA, U<sub>MAP</sub>, UC, UH, UM, U<sub>MAP</sub> et UX. Le secteur UMa n'est pas impacté par cette modification.

### 5.4.2. Modifications apportées au PLU

Règlement <b>avant</b> modification	Règlement <b>après</b> modification
<b>Zone UA (articles 9.2 et 13.2)</b>	
<p><b>9.2. Dispositions générales</b></p> <p>a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder <b>70%</b> de la superficie du terrain.</p>	<p><b>9.2. Dispositions générales</b></p> <p>a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder <b>65%</b> de la superficie du terrain.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale est portée à 60% de la superficie du terrain</li> </ul>
<p><b>13.2.1. Dispositions générales</b></p> <p>a) Les terrains doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>5 %</b> de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.</li> <li>• et 10 % minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UA 13.2.2.</li> </ul> <p>□□□ Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre</p>	<p><b>13.2.1. Dispositions générales</b></p> <p>a) Les terrains doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>10 %</b> de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, ce pourcentage est porté à <b>15 %</b> minimum de leur surface totale.</li> </ul> </li> <li>• et 10 % minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UA 13.2.2.</li> </ul> <p>b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre</p>

**Zone UC (articles 9.2, 9.3 et 13.3.1, 13.3.2)**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>9.2. Dispositions relatives à la zone UC et à son secteur UCa, à l'exception des secteurs indicés "t"</b> <p>a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder <b>70 %</b> de la superficie du terrain.</p> <p>b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à <b>80 %</b> de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à <b>20 %</b> de la superficie du terrain</p> </li> <li>• <b>9.3. Dispositions relatives aux seuls secteurs indicés "t"</b> <p>a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder <b>80 %</b> de la superficie du terrain.</p> <p>b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à <b>90 %</b> de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du</p> </li> </ul>	<p><b>9.2. Dispositions relatives à la zone UC et à son secteur UCa, à l'exception des secteurs indicés "t"</b></p> <p>a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder <b>65 %</b> de la superficie du terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale est portée à <b>60 %</b> de la superficie du terrain</li> </ul> <p>b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à <b>75 %</b> de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à <b>20%</b> de la superficie du terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à <b>70 %</b> de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à <b>20 %</b> de la superficie du</li> </ul>
--	--

<p>présent règlement, soit au moins égale à <b>15 %</b> de la superficie du terrain.</p>	<p>terrain.</p> <p><b>9.3. Dispositions relatives aux seuls secteurs indicés "t"</b></p> <p>a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder <b>75 %</b> de la superficie du terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale est portée à <b>70 %</b> de la superficie du terrain</li> </ul> <p>b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à <b>85 %</b> de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à <b>15 %</b> de la superficie du terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à <b>80 %</b> de la superficie du terrain, à condition que les espaces végétalisés complémentaires définis à l'article 13 du présent règlement, représente une superficie au moins égale à 15% de la superficie du terrain.</li> </ul>
<p><b>13.3.1. Dispositions générales relatives à la zone UC, à l'exception des secteurs indicés "t"</b></p> <p>a) Les terrains doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>10 %</b> de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.</li> <li>• et 15 % minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UC 13.3.3.</li> </ul> <p>b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre</p> <p><b>13.3.2. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs indicés "t"</b></p> <p>a) Les terrains doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 % de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.</li> <li>• et 10 % minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UC 13.3.3.</li> </ul>	<p><b>13.3.1. Dispositions générales relatives à la zone UC, à l'exception des secteurs indicés "t"</b></p> <p>a) Les terrains doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15 %</b> de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre</li> <li>• Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, ce pourcentage est porté à <b>20 %</b> minimum de leur surface totale.</li> <li>• et <b>15 %</b> minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UC 13.3.3.</li> </ul> <p>b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre</p> <p><b>13.3.2. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs indicés "t"</b></p> <p>a) Les terrains doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>10 %</b> de leur surface totale en espaces</li> </ul>

b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

verts fondamentaux de pleine terre.

- Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, ce pourcentage est porté à **15 %** minimum de leur surface totale.
- et **10 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UC 13.3.3.

## Zone UH (articles 9.2 et 13.4.1)

### 9.2. Dispositions générales

a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain.

b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **80 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain

### 9.2. Dispositions générales

a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **65 %** de la superficie du terrain.

- Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale est portée à **60 %** de la superficie du terrain

b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **75 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain.

- Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **70 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à **20%** de la superficie du terrain.

### 13.4.1. Dispositions générales

a) Les terrains doivent comprendre :

- **10 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
- et **15 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UH 13.4.2.

b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

### 13.4.1. Dispositions générales

a) Les terrains doivent comprendre :

- **15 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre
  - Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, ce pourcentage est porté à **20 %** minimum de leur surface totale.
- et **15 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UH 13.4.2.

b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

## Zone UM (articles 9.2 et 13.4.1)

### 9.2. Dispositions générales

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain.
- b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **80 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain

### 9.2. Dispositions générales

#### 9.2.1. En zone UM et en secteur UM "Grands Axes", à l'exception du secteur UMa

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **65 %** de la superficie du terrain.
- Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale est portée à **60 %** de la superficie du terrain
- b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **75 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à **20%** de la superficie du terrain.
- Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **70 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à **20%** de la superficie du terrain.

#### 9.2.2. Dans le seul secteur UMa

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **70 %** de la superficie du terrain.
- b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à **80 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à **20%** de la superficie du terrain

### 13.4.1. Dispositions générales

- a) Les terrains doivent comprendre :
- **10 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
  - et **15 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UM 13.4.2.

### 13.4.1. Dispositions générales

#### 13.4.1.1. En zone UM et en secteur UM "Grands Axes", à l'exception du secteur UMa

- a) Les terrains doivent comprendre :
- **15 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre
    - Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, ce pourcentage est porté à **20 %** minimum de leur surface

b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre.

totale.

- et **15 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UM 13.4.2.

b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

#### **13.4.1.2. Dans le seul secteur UMa**

a) Les terrains doivent comprendre :

- **10 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre
- et **15 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UM 13.4.2.

b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

## Zone UX (articles 9.2 et 13.2)

<p><b>9.2. Dispositions générales</b></p> <p>a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder <b>80%</b> de la superficie du terrain.</p>	<p><b>9.2. Dispositions générales</b></p> <p>a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder <b>75%</b> de la superficie du terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale est portée à <b>70 %</b> de la superficie du terrain</li> </ul>
<p><b>13.2.1. Dispositions générales</b></p> <p>a) Les terrains doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>5 %</b> de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.</li> <li>• et <b>10 %</b> minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UX 13.2.2.</li> </ul> <p>b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre.</p>	<p><b>13.2.1. Dispositions générales</b></p> <p>a) Les terrains doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>10 %</b> de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.</li> <li>• Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, ce pourcentage est porté à <b>15 %</b> minimum de leur surface totale.</li> <li>• et <b>10 %</b> minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UX 13.2.2.</li> </ul> <p>b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre</p>

## Zone U<sub>MAP</sub> (article 13.2)

<p><b>13.2.1. Dispositions générales</b></p> <p>a) Les terrains doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>10 %</b> de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.</li> <li>• et <b>15 %</b> minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article U<sub>MAP</sub> 13.2.2.</li> </ul> <p>b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre.</p>	<p><b>13.2.1. Dispositions générales</b></p> <p>a) Les terrains doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15 %</b> de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.</li> <li>• Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, ce pourcentage est porté à <b>20 %</b> minimum de leur surface totale.</li> <li>• et <b>15 %</b> minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article U<sub>MAP</sub> 13.2.2.</li> </ul> <p>b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre</p>
--	---

## Zone U<sub>MAP</sub> (article 13.4)

### 13.4.1. Dispositions générales

a) Les terrains doivent comprendre :

- **10 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
- et **20 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article U<sub>MAP</sub> 13.4.2.

b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre.

### 13.4.1. Dispositions générales

a) Les terrains doivent comprendre :

- **15 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
  - Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, ce pourcentage est porté à **20 %** minimum de leur surface totale.

- et **20 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article U<sub>MAP</sub> 13.4.2.

b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

## 5.5. Bonus de hauteurs

### 5.5.1. Objectifs

Afin de favoriser une production urbaine à l'épannelage diversifié, le PLU a introduit un système de bonification de hauteur. Trois catégories **de bonifications de hauteurs incitatives ont été introduites.**

- **En secteur "t"**, le PLU rend possible la construction d'un niveau supplémentaire, à proximité des points d'accès aux transports collectifs, existants ou futurs.
- **Les immeubles occupés à 80% de leur rez-de-chaussée par des commerces ou de l'activité**, bénéficient également de la possibilité de comprendre un niveau supplémentaire, pour favoriser l'implantation de locaux d'activités de proximité,
- Dans **le seul secteur UC, les constructions mixtes qui comprennent entre 20 et 50 % de leur SHON**, en locaux de services ou d'activités, peuvent comprendre un niveau de plus.

Le seuil de 80% de la Surface du rez-de-chaussée destiné à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif, s'est révélé à l'usage inopérant, compte tenu des différents locaux qui ont obligation, technique ou légale, d'occuper le rez-de-chaussée (entrée, accès aux étages, au stationnement en sous-sol et stockage des déchets ménagers le cas échéant, circulations...).

Confirmant la volonté de favoriser des opérations organisant la mixité des fonctions à l'échelle de l'immeuble, la modification du PLU, a choisi de simplifier et d'unifier le système incitatif mis en place lors du passage au PLU.

Les deux cas de figures initialement envisagés (immeuble doté de rez-de-chaussée dédié à des locaux d'activités et immeubles organisant la mixité dans les étages) ont été fusionnés en un seul, visant indifféremment les deux configurations. L'abaissement du seuil minimal déclencheur de ce bonus de constructibilité, de 20 % à 15 % de la surface de Plancher globale évalué à la construction, permet de redéfinir un cas général de mixité des fonctions à l'immeuble. Les 15% représentent de manière réaliste le

cas d'un immeuble de 5 niveaux (donc un R+4) dont le rez-de-chaussée serait pour les ¼ de sa superficie dédiée à des fonctions économiques, commerciales par exemple. Le seuil des 50% est maintenu, puisqu'il représente toujours la ligne d'équilibre de la mixité recherchée.

Concernant le bonus de hauteur du secteur t, il s'est avéré trop important en zone UH, qui comprend des secteurs à dominante résidentielle, avec un habitat majoritairement pavillonnaire en zone UHa. L'insertion des projets développés utilisant ce bonus de hauteur est très difficile. Il est donc proposé de le supprimer dans cette zone. Les hauteurs définies dans la zone UH sont suffisantes pour assurer la mutabilité équilibrée de ce tissu.

### 5.5.2. Modifications apportées au PLU

Secteur concerné par le bonus	Les bonus de niveau sont calculés individuellement, à partir des hauteurs de base maximales,								
	UA UAMAP	UC UCa	UD	UH UH axes UH <sub>a</sub>	UH grands	UM UMa UM grands axes	UMAP U1MAP	UX	AMAP
<b>Bonus de hauteur pour mixité des fonctions avant modification</b>									
Bonus 1 niveau pour Rez-de-Chaussée commerciaux, ou artisanaux ...	/	✓	✓	✓	✓	✓	/	/	/
Bonus mixité : 1 niveau	/	✓	/	/	/	/	/	/	/
<b>Bonus de hauteur pour mixité des fonctions après modification</b>									
Bonus unifié pour mixité	/	✓	✓	✓	✓	✓	/	/	/
<b>Bonus de hauteur indice t avant modification</b>									
	/	✓	✓	✓	✓	✓	/	/	/
<b>Bonus de hauteur indice t après modification</b>									
	/	✓	✓	/	✓	✓	/	/	/

Enfin le bonus de hauteur a été porté de 2,70 m à 3 m, pour, d'une part faciliter l'organisation de plafond technique et, d'autre part arrondir le calcul, déjà complexe, des hauteurs maximales admises.

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
<b>Zones UC (article 10.3)</b>	
<p><b>10.3. Dispositions particulières relatives à la zone UC, au secteur UCa et aux secteurs indicés "t"</b></p> <p><b>10.3.1. Dispositions applicables à chaque construction dont au moins 80 % de la Surface Hors Œuvre Nette du rez-de-chaussée est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif</b></p> <p>a) <b>La hauteur des constructions ne peut excéder :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de <b>3 mètres</b>.</li> <li>• et un seuil augmenté de <b>2,70 mètres</b> par rapport aux hauteurs maximales autorisées.</li> </ul> <p><b>10.3.2. Dispositions applicables à chaque construction dont 20% minimum et 50 % maximum de la Surface Hors Œuvre Nette totale est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif</b></p> <p>a) <b>La hauteur des constructions ne peut excéder :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmenté de <b>6 mètres</b>.</li> <li>• et un seuil augmenté de <b>2,70 mètres</b> par rapport aux hauteurs maximales autorisées.</li> </ul> <p><b>10.3.3. Cumul des dispositions des articles UC 10.3.1. et UC 10.3.2.</b></p> <p>b) <b>Les dispositions des articles UC 10.3.1. et UC 10.3.2 sont cumulables.</b></p>	<p><b>10.3. Dispositions particulières relatives à la zone UC, au secteur UCa et aux secteurs indicés "t"</b></p> <p>Dispositions applicables à chaque construction dont <b>15% minimum et 50 % maximum de la surface de plancher totale</b> est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif</p> <p><b>La hauteur des constructions ne peut excéder :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmenté de <b>3 mètres</b>.</li> <li>• et un seuil augmenté de <b>3 mètres</b> par rapport aux hauteurs maximales autorisées.</li> </ul>

<b>Zones UD (article 10.3) et UH et UM (articles 10.3.1)</b>
--

<p><b>Dispositions applicables à chaque construction dont au moins 80 % de la Surface Hors Œuvre Nette du rez-de-chaussée est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif</b></p> <p>a) <b>La hauteur des constructions ne peut excéder :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hauteur (H) équivalente à la distance (D)</li> </ul>	<p><b>Dispositions applicables à chaque construction dont 15% minimum et 50 % maximum de la surface de plancher totale est destinée à des locaux commerciaux, artisanaux, de bureaux ou à des activités de service public ou d'intérêt collectif</b></p> <p>a) <b>La hauteur des constructions ne peut</b></p>
---	--

comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.

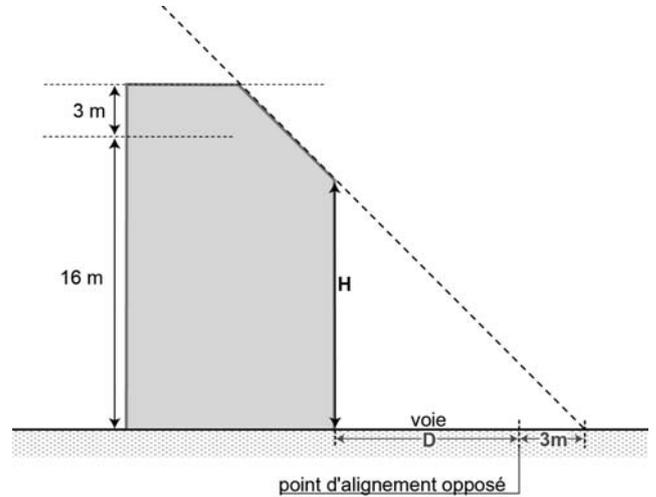
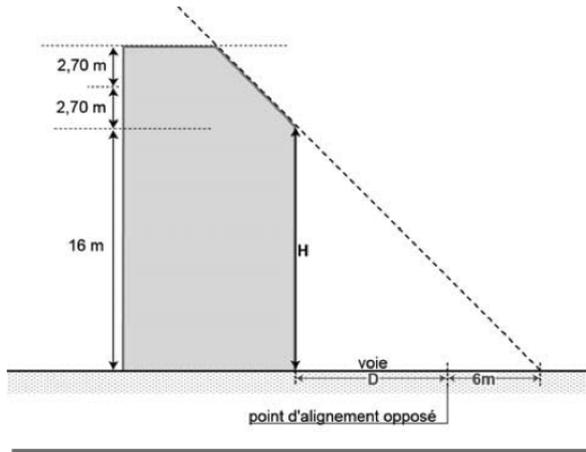
- et un seuil augmenté de **2,70 mètres** par rapport aux hauteurs maximales.

excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
- et un seuil augmenté de **3 mètres** par rapport aux hauteurs maximales

Pour assurer la concordance de l'ensemble des pièces du PLU, l'annexe 5.7 « Illustrations des prescriptions du règlement » est modifié, pour actualiser le schéma figurant page 8.

Annexe 5.7 <b>avant</b> modification	Annexe 5.7 <b>après</b> modification
<b>p.8 – illustration du mode de calcul des prescriptions des articles 10 du règlement du PLU relatives à la hauteur des constructions mixtes – exemple de la zone UC</b>	



En ce qui concerne la suppression du bonus dans les zones UH, UHa et UH grands axes :

Règlement <b>avant</b> modification	Règlement <b>après</b> modification
<b>Introduction zone UH</b>	
Deux indices reportés au plan de zonage concernent la zone UH et ses secteurs :	Un indice reporté au plan de zonage concerne la zone

- **L'indice « t »** correspondant aux secteurs situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs. Les règles de hauteurs et de stationnement sont adaptées à la desserte par les transports collectifs.

- **L'indice « p »** correspondant aux secteurs, où aucune obligation de création d'aires de stationnement n'est imposée aux constructeurs.

UH et ses secteurs :

- **L'indice « p »** correspondant aux secteurs, où aucune obligation de création d'aires de stationnement n'est imposée aux constructeurs.

## Zone UH article 10

### 10.2. Dispositions générales

**10.2.1. Dispositions générales relatives à la seule zone UH, à l'exception des secteurs UH indicés "t", UH "grands axes", UHa et UHa indicés "t"**

a) La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.

- **et 13,00 mètres.**

**10.2.2. Dispositions générales relatives aux seuls secteurs UH indicés "t" et UH "grands axes"**

a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.

- **et 16 mètres.**

**10.2.3. Dispositions générales relatives au seul secteur UHa**

a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.

- **et 7, 00 mètres.**

**10.2.4. Dispositions générales relatives au seul secteur UHa indicé "t"**

a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.

### 10.2. Dispositions générales

**10.2.1. Dispositions générales relatives à la seule zone UH, à l'exception des secteurs UH "grands axes", UHa et UHa "grands axes"**

a) La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.

- **et 13,00 mètres.**

**10.2.2. Dispositions générales relatives au secteur UH "grands axes"**

a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.

- **et 16 mètres.**

**10.2.3. Dispositions générales relatives au seul secteur UHa**

a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.

- **et 7, 00 mètres.**

**10.2.4. Dispositions générales relatives au seul secteur UHa "grands axes"**

a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :

- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.

- **et 10, 00 mètres.**

• et 10, 00 mètres.

### Extrait de la légende du plan de zonage

Indices



"t" : indice correspondant aux périmètres situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs existants ou projetés

Indices



« t » : indice correspondant aux périmètres situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs existants ou projetés applicables aux zones UC, UM, UD et U<sub>MAP</sub>

## 5.6. Occupations et utilisations du sol admises dans les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global

### 5.6.1. Objectifs

Les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global ont été mis en place pour accompagner le projet urbain des Hauts-de-Montreuil qui accompagne l'arrivée de l'extension de la ligne 1 du tramway. Ainsi, dans les zones UH, UM, U<sub>MAP</sub>, U<sub>1MAP</sub>, UD, UC et UX, l'article 2 stipule que les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à la création de 15 m<sup>2</sup> de SHON (modifié en 40 m<sup>2</sup> de SDP).

Il s'agit d'anticiper sur les mutations à venir, et d'interdire les investissements lourds qui pourraient se révéler en contradiction avec le projet final. Le PLU prévoit qu'au fur et à mesure de la définition de projets d'ensemble sur les secteurs concernés, ce périmètre sera réduit et ajusté.

La mise en œuvre de ces périmètres bloquent des projets intéressants de développement d'activités, qui n'apparaissent pas en contradiction avec le développement d'ensemble de ce secteur. Si ces projets ne se réalisent pas, cela viendra mettre à mal la vitalité des activités économiques, déjà fragilisées par le contexte économique global.

Il est donc proposé de soustraire de la règle de constructibilité limitée les travaux d'extension, de surélévation, de changement de destination et de réfection des constructions existantes lorsque les surfaces impactées sont dédiées à des activités économiques et tertiaires (bureaux, entrepôts, industrie), des commerces (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service) et des services publics ou d'intérêt collectif.

Au vu des occupations autorisées dans les zones UA, U<sub>MAP</sub> et A<sub>MAP</sub>, ces dernières ne sont pas concernées par cette modification.

### 5.6.2. Modifications apportées au PLU

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
<b>Zones UX (article 2.3.), UH (article 2.5.), UM, U<sub>MAP</sub> (article 2.6.), UC (article 2.7.)</b>	
<i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les périmètres en attente</i>	<i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les périmètres en attente</i>

***d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques***

a) Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition :

- que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone U[nom de la zone],
- et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus **15 m<sup>2</sup>** de Surface Hors Oeuvre Nette sur chaque terrain.

***d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques***

a) Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition :

- que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone U[nom de la zone],
- et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus **40 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher sur chaque terrain.

b) Les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes sont autorisés et ne sont pas concernées par la limitation de surface du a) lorsqu'il s'agit de surfaces dédiées à des activités économiques et tertiaires (bureaux, entrepôts, industrie), des commerces (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service) ou des services publics ou d'intérêt collectif.

## 6. Evolutions de l'inventaire patrimonial

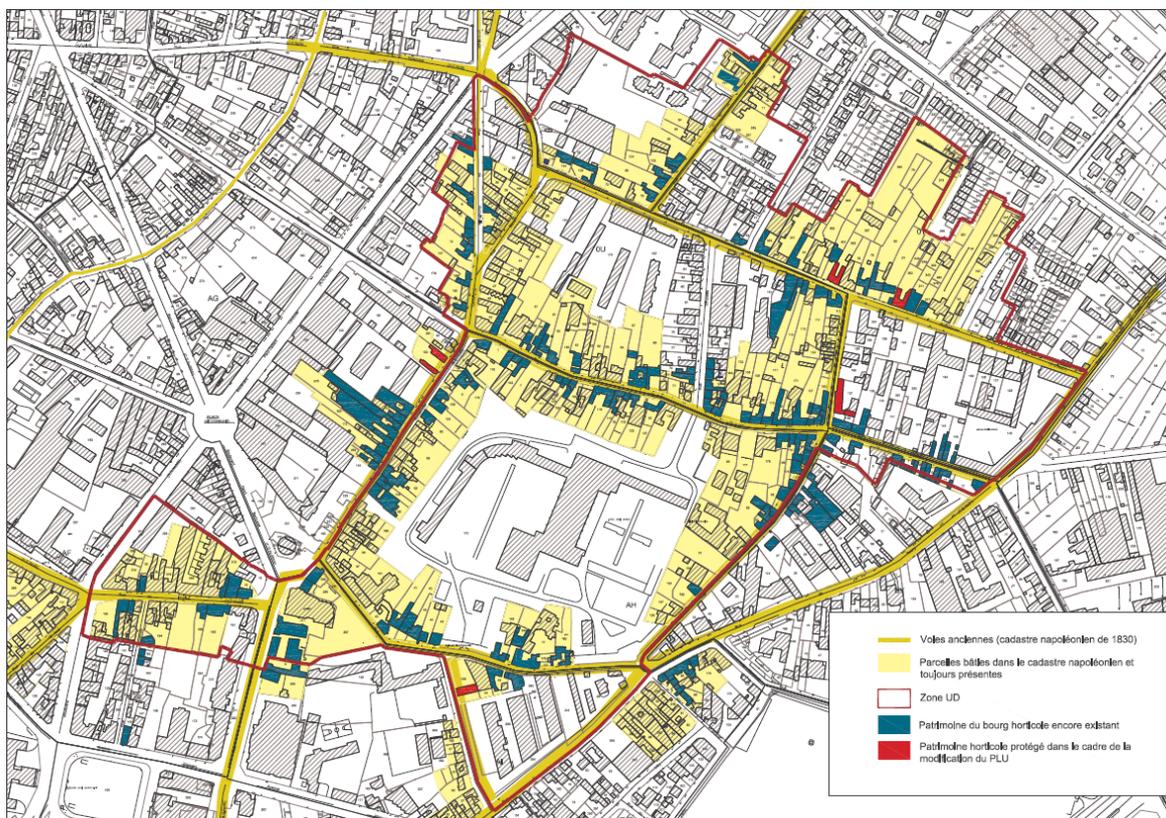
### 6.1. Présentation générale des évolutions

#### 6.1.1. Objectif

La procédure de modification a pour objectif de poursuivre et d'affiner l'inventaire patrimonial réalisé lors de l'élaboration du PLU.

Suite aux premiers temps d'application du PLU et aux évolutions urbaines de la commune, les modifications consistent à :

- corriger une série d'inexactitudes ;
- apporter des ajustements visant à assurer une cohérence entre les éléments de l'inventaire patrimonial : étude patrimoniale (1.4.1), plan de l'inventaire patrimonial (1.4.2) et plan de repérage du patrimoine (4.8) ;
- compléter l'inventaire en :
  - mettant en valeur le patrimoine bâti lié à l'horticulture, l'arboriculture et aux murs à pêches, en la typologie de patrimoine : « Logement individuel – avant l'industrialisation » en « Logement individuel – maisons d'horticulteur ». Des maisons sont ajoutées à l'inventaire dans cette catégorie. Cette partie de la modification préfigure un travail plus important de recensement de ce type de bâtiment, qui sera mené à l'occasion de la révision du P.L.U. et dont un premier aperçu est donné dans le plan ci-dessous.



- ajoutant de nouveaux éléments de patrimoine industriel du bas Montreuil qui n'avaient pas été encore pris en compte dans l'étude patrimoniale et en faisant évoluer le classement d'une adresse afin que les préconisations soient cohérentes avec sa mise en valeur.

### *6.1.2. Recours à la modification*

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Les évolutions portées s'inscrivent dans le cadre du PADD : « Le paysage de Montreuil est caractérisé par un tissu de type faubourg dans lequel on retrouve des éléments remarquables issus de l'architecture quotidienne et surtout du patrimoine industriel de la ville autant que par une trame parcellaire issue de l'horticulture. L'objectif est de préserver la trace des caractéristiques des tissus de la ville » (orientation 2.9).

- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

Les modifications apportées n'ont pas pour effet de supprimer de protection, sauf dans le cas d'inexactitudes manifestes : un élément repéré sur le plan ne correspond pas à l'adresse indiqué dans l'inventaire patrimonial par exemple.

- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### *6.1.3. Modifications apportées au PLU*

Les modifications du PLU portent sur :

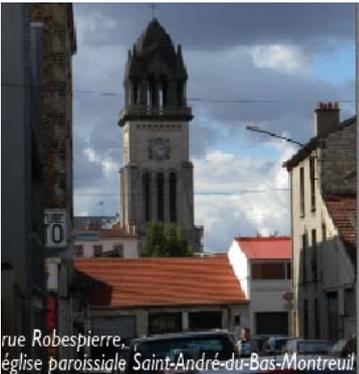
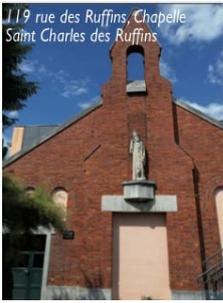
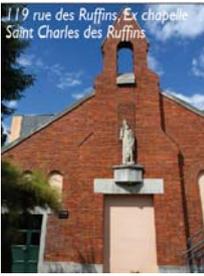
- l'étude patrimoniale (1.4.1) : fiches patrimoines par typologie de bâti (section II), fiches patrimoine exceptionnel (section III), inventaire du patrimoine montreuillois (section IV) ;
- le plan de l'inventaire patrimonial (1.4.2),
- le plan de repérage du patrimoine (4.8).

## 6.2. Corrections d'inexactitudes et d'incohérences

### *6.2.1. Modifications des fiches patrimoines par typologie de bâti (section II de l'étude patrimoniale)*

Les éléments patrimoniaux protégés sont répartis en 4 grandes classes et 14 typologies présentées dans les fiches de la section II de l'étude patrimoniale (pp 10 à 38 du PLU de septembre 2012).

Éléments de patrimoine	Situation <b>avant</b> modification	Situation <b>après</b> modification
<p>Page de l'étude patrimoniale : 10</p> <p>Catégorie : Atelier et petite industrie</p> <p>4 avenue Louis Pasteur, activité reconvertie en tertiaire</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond pas au bâtiment sur la photographie.</p>  <p>4 avenue Louis Pasteur, activité reconvertie en tertiaire</p>	<p>L'adresse est rectifiée : 4 rue des Lilas.</p>  <p>4 rue des Lilas, activité reconvertie en tertiaire</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 10</p> <p>Catégorie : Atelier et petite industrie</p> <p>6-28 rue Robespierre, usine de pianos Klein</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond pas au bâtiment sur la photographie.</p>  <p>6-28 rue Robespierre, usine de pianos Klein</p>	<p>L'adresse est rectifiée : 2 rue Paul Eluard</p>  <p>2 rue Paul Eluard, usine de pianos Klein</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 12</p> <p>Catégorie : Ilot industriel</p> <p>L'ancienne usine de peausserie Chapal</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond pas au bâtiment sur la photographie.</p>  <p>26 rue de Vincennes, usine de peausserie Chapal, actuellement hôtel industriel, logement et ateliers d'artiste</p>	<p>L'adresse est rectifiée : 18 rue Kléber</p>  <p>18 rue Kléber, usine de peausserie, CAP Fleurus, actuellement hôtel industriel, logement et ateliers d'artiste</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 16</p> <p>Catégorie : Equipements</p> <p>Eglise paroissiale Saint-André du Bas Montreuil</p>	<p>La légende comporte une faute de frappe : Eglise Saint-André du Bas Mareuil.</p>	<p>La légende est corrigée : Eglise Saint-André du Bas-Montreuil.</p>

	 <p>rue Robespierre, église paroissiale Saint-André-du-Bas-Montreuil</p>	 <p>rue Robespierre, église paroissiale Saint-André-du-Bas-Montreuil</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 18</p> <p>Catégorie : Equipements</p> <p>8 rue des Roches, crèche de l'Ermitage</p>	<p>La légende n'évoque que l'ancien usage du bâtiment et non l'actuel.</p>  <p>8 rue des Roches, crèche de l'Ermitage</p>	<p>La légende est rectifiée pour préciser l'ancien usage du bâtiment, la crèche de l'Ermitage, et l'occupation actuelle, le théâtre des Roches.</p>  <p>8 rue des Roches, ancienne crèche de l'Ermitage et actuel théâtre des Roches</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 18</p> <p>Catégorie : Equipements</p> <p>Hôtel de Ville</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond pas à la photographie.</p>  <p>65 rue du Capitaine Dreyfus , hôtel de ville</p>	<p>L'adresse est corrigée : Place Jean Jaurès</p>  <p>Place Jean Jaurès , hôtel de ville</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 18</p> <p>Catégorie : Equipements</p>	<p>La légende évoque l'ancien usage du bâtiment.</p>  <p>119 rue des Ruffins, Chapelle Saint Charles des Ruffins</p>	<p>La légende est corrigée : 119 rue des Ruffins, ex chapelle Saint Charles des Ruffins</p>  <p>119 rue des Ruffins, Ex chapelle Saint Charles des Ruffins</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 20</p> <p>Catégorie :</p>	<p>La photographie ne correspond pas à l'adresse du bâtiment.</p>	<p>La photographie est remplacée pour correspondre au bâtiment repéré.</p>

<p>Equipements</p>	 <p>35 rue Lenain de Tillemont Chapelle Notre-Dame-des-Foyers</p>	 <p>35 rue Lenain de Tillemont Chapelle Notre-Dame-des-Foyers</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 20</p> <p>Catégorie : Equipements</p> <p>Groupe scolaire Pauline Kergomard</p> <p>3 rue Paul Eluard</p>	<p>L'adresse et le nom du groupe scolaire indiqués en légende ne correspondent pas au bâtiment photographié.</p>  <p>3 rue Paul Eluard, groupe scolaire Pauline Kergomard</p>	<p>La légende est rectifiée : 32 rue Robespierre, groupe scolaire Voltaire</p>  <p>32 rue Robespierre, Groupe Scolaire Voltaire</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 22</p> <p>Catégorie : Habitat collectif - immeuble structurant la forme urbaine</p> <p>7 rue Colmet Lépiny</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond pas au bâtiment photographié.</p>  <p>7 rue Colmet Lépiny</p>	<p>La légende est rectifiée : 71 rue Colmet Lépiny.</p>  <p>71 rue Colmet Lépiny</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 22</p> <p>Catégorie : Habitat collectif - immeuble structurant la forme urbaine</p> <p>60-62 rue Rouget de Lisle</p>	<p>La légende comporte une faute de frappe : rue du Rouget de Lisle.</p>  <p>60-62 rue du Rouget de Lisle</p>	<p>La légende est corrigée : rue Rouget de Lisle.</p>  <p>60-62 rue Rouget de Lisle</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 24</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond pas au bâtiment photographié.</p>	<p>La légende est rectifiée : 4 bd Paul Vaillant Couturier.</p>

<p>Catégorie : Habitat collectif - entre-deux- guerres 4 rue Bouffon</p>	 <p>4 rue Bouffon</p>	 <p>4 boulevard Paul Vaillant Coturion</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 26 Catégorie : Habitat collectif - petit collectif populaire 4 rue Bouffon</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond pas au bâtiment photographié.</p>  <p>Rue du Docteur Calmette rue Ramenas</p>	<p>La légende est rectifiée : angle rue de Romainville / rue des Ramenas.</p>  <p>Angle rue de Romainville / rue des Ramenas</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 26 Catégorie : Habitat collectif - petit collectif populaire Rue Jules Guesde, rue Victor Hugo</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond pas au bâtiment photographié.</p>  <p>rue Jules Guesde rue Victor Hugo</p>	<p>La légende est rectifiée : rue Jules Guesde, avenue Victor Hugo.</p>  <p>rue Jules Guesde avenue Victor Hugo</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 28 Catégorie : Logement individuel – avant l'industrialisation 33 rue Victor Hugo</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond pas au bâtiment photographié.</p>  <p>33 rue Victor Hugo</p>	<p>La légende est rectifiée : 55 rue Victor Hugo.</p>  <p>55 rue Victor Hugo</p>
<p>Page de l'étude</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond</p>	<p>La légende est rectifiée : 36-38 rue Emile</p>

<p>patrimoniales : 30</p> <p>Catégorie : Logement individuel – maison de ville</p> <p>36-38 rue Ernest Savart</p>	<p>pas au bâtiment photographié.</p> 	<p>Reynaud.</p> 
<p>Page de l'étude patrimoniale : 30</p> <p>Catégorie : Logement individuel – maison de ville</p> <p>76-76 bis rue Louis Reynaud</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond pas au bâtiment photographié.</p> 	<p>La légende est rectifiée : 76-76 bis rue Alexis Lepère.</p> 
<p>Page de l'étude patrimoniale : 30</p> <p>Catégorie : Logement individuel – maison de ville</p> <p>78-80 rue Louis Reynaud</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond pas au bâtiment photographié.</p> 	<p>La légende est rectifiée : 78-80 rue Alexis Lepère.</p> 
<p>Page de l'étude patrimoniale : 30</p> <p>Catégorie : Logement individuel – maison de ville</p> <p>106 rue Camélinat</p>	<p>La légende comporte une faute de frappe : rue Cmélinat.</p> 	<p>La légende est corrigée : 106 rue Camélinat.</p> 
<p>Page de l'étude patrimoniale : 32</p>	<p>Il manque le n° du bâtiment dans la légende.</p>	<p>La légende est rectifiée : 1 rue de la Mutualité.</p>

<p>Catégorie : Logement individuel – pavillon populaire Rue de la Mutualité</p>		
<p>Page de l'étude patrimoniale : 32 Catégorie : Logement individuel – pavillon populaire Rue Villa des Saules Clouets</p>	<p>Il manque le n° du bâtiment dans la légende.</p> 	<p>La légende est rectifiée : 3 rue Villa des Saules Clouets.</p> 
<p>Page de l'étude patrimoniale : 34 Catégorie : Logement individuel – maison bourgeoise 23 rue Emile Beaufils</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond pas au bâtiment photographié.</p> 	<p>La légende est rectifiée : 19 rue Emile Beaufils.</p> 
<p>Page de l'étude patrimoniale : 36 Catégorie : Logement individuel – logement patronal Centre d'éducation motrice</p>	<p>L'adresse indiquée en légende ne correspond pas au bâtiment photographié.</p> 	<p>La légende est rectifiée : 52 rue Voltaire.</p> 

### 6.2.2. Modification de la légende du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2

Les premiers temps d'application du PLU ont permis de constater une confusion dans la légende du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2.

Les couleurs associées au patrimoine remarquable et au patrimoine représentatif ont été inversées. Dans la légende du PLU actuel, le bleu correspond au patrimoine remarquable et le vert au patrimoine représentatif. Or, le bleu doit être associé au patrimoine représentatif et le vert au patrimoine remarquable.

Le repérage des bâtiments sur le plan n'est pas modifié ; les bâtiments ont été repérés selon le bon code couleur.

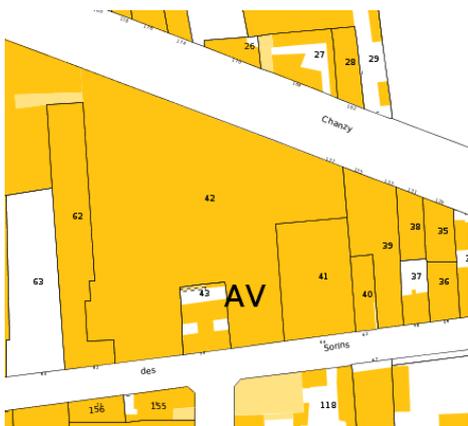
Légende du plan de l'inventaire patrimonial <u>avant</u> modification	Légende du plan de l'inventaire patrimonial <u>après</u> modification
 PATRIMOINE EXCEPTIONNEL	 PATRIMOINE EXCEPTIONNEL
 PATRIMOINE REMARQUABLE	 PATRIMOINE REMARQUABLE
 PATRIMOINE REPRESENTATIF	 PATRIMOINE REPRESENTATIF

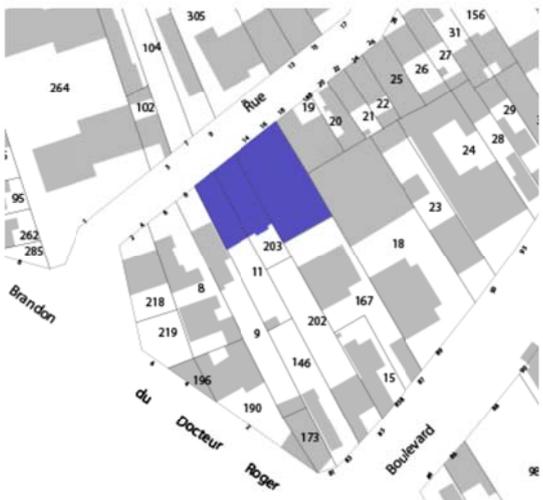
### 6.2.3. Le patrimoine représentatif (1 étoile)

Dans le PLU de septembre 2012, 127 éléments sont repérés au titre du patrimoine représentatif. La protection, souple, prend la forme de recommandations.

Les modifications portent sur :

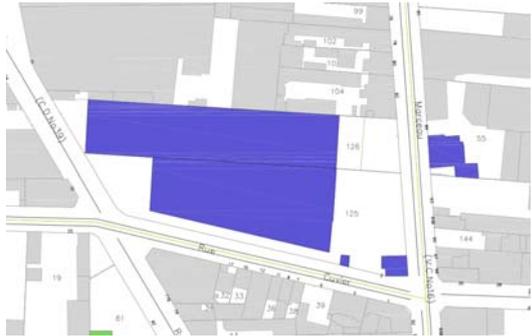
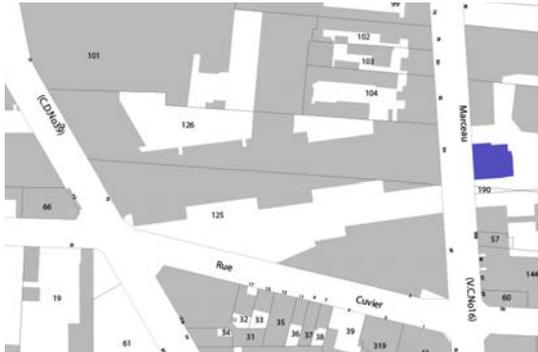
- la section IV de l'étude patrimoniale, listant les éléments du patrimoine montreuillois ;
- le plan de l'inventaire patrimonial (1.4.2).

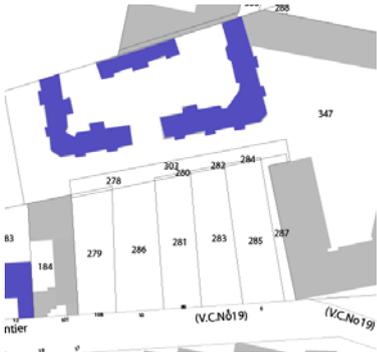
Eléments de patrimoine	Situation <b>avant</b> modification	Situation <b>après</b> modification
<p>Page de l'étude patrimoniale : 111</p> <p>Ateliers Société Perrien et logements</p> <p>28 rue Buffon</p>	<p>La section parcellaire indiquée dans l'inventaire patrimonial (AF 268) ne correspond pas à l'élément repéré au plan 1.4.2.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	<p>La référence cadastrale est corrigée dans l'inventaire patrimonial : AF 337 au lieu de AF 268, pour assurer une cohérence entre la liste et le plan.</p>  <p><i>Extrait du cadastre</i></p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 112</p> <p>Logements collectifs et ateliers « Machines Outils Modernes »</p> <p>133-135 bd Chanzy</p>	<p>La section parcellaire indiquée dans l'inventaire patrimonial (AV 36) ne correspond pas à l'élément repéré au plan 1.4.2.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	<p>La référence cadastrale est corrigée dans l'inventaire patrimonial : AV 39 au lieu de AV 36, pour assurer une cohérence entre la liste et le plan.</p>  <p><i>Extrait du cadastre</i></p>

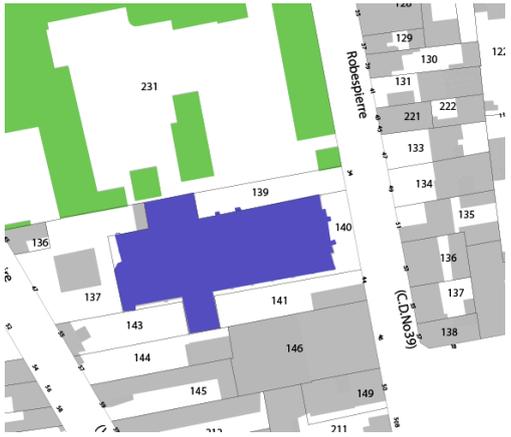
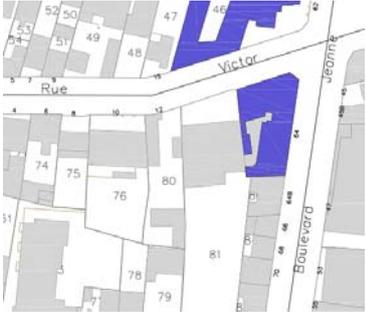
<p>Page de l'étude patrimoniale : 114</p> <p>Transformateur électrique</p> <p>45 rue Emile Beaufile</p>	<p>La section parcellaire indiquée dans l'inventaire patrimonial (OK 16) ne correspond pas à l'élément repéré au plan 1.4.2.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	<p>La référence cadastrale est corrigée dans l'inventaire patrimonial : OJ 16 au lieu de OK 16, pour assurer une cohérence entre la liste et le plan.</p>  <p><i>Extrait du cadastre</i></p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 115</p> <p>Usine de petite métallurgie Ferlac</p> <p>10 à 16 rue Fernand Combette</p>	<p>Le plan de l'inventaire patrimonial ne correspond pas à l'adresse et aux références cadastrales inscrites dans l'inventaire. Il manque sur le plan le repérage des parcelles Q111 et Q203.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	<p>Le plan de l'inventaire patrimonial est rectifié pour être en cohérence avec l'inventaire patrimonial.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</i></p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 115</p> <p>Groupe scolaire du Marais-de-Villers, puis groupe scolaire Jean-Jaurès</p>	<p>L'adresse indiquée dans l'inventaire patrimonial comporte une inexactitude. Il ne s'agit pas de l'avenue du Général de Gaulle, mais de la place du Général de Gaulle.</p>	<p>L'adresse est corrigée dans l'inventaire patrimonial : 12 place du Général de Gaulle.</p>

<p>12 avenue du Général de Gaulle</p>		
<p>Page de l'étude patrimoniale : 116</p> <p>Ensemble de maisons de ville</p> <p>53 à 69 rue Kléber</p>	<p>L'adresse indiquée, 53 à 69 rue Kléber, ne correspond pas aux références parcellaires et aux éléments repérés sur le plan de l'inventaire patrimonial où le 61 et le 69 rue Kléber ne sont pas protégés.</p> <p>La non-identification du 61 rue Kléber est une inexactitude.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	<p>Les modifications apportées sont de deux ordres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le n°61 rue Kléber est ajouté à la protection. Il ne s'agit pas d'une maison mais d'un garage. Néanmoins, son volume et son implantation justifient de le préserver en tant qu'élément d'un ensemble cohérent ;</li> </ul>  <p><i>61 rue Kléber - Google maps</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adresse et les références cadastrales sont corrigées (le 69 rue Kléber n'apparaît plus dans l'adresse) et ajustées pour tenir compte de l'ajout du 61 rue Kléber.</li> </ul>

		 <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</i></p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 117</p> <p>Usine de construction mécanique André Laubeuf</p> <p>102 rue de Lagny</p>	<p>Dans l'inventaire patrimonial, l'usine de construction André Laubeuf est protégée au titre des éléments de patrimoine 1 étoile, au 102 rue de Lagny. Or, cette usine n'existe plus et la protection n'est pas indiquée au plan de l'inventaire patrimonial.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	<p>La ligne concernant l'usine de construction mécanique André Laubeuf dans l'inventaire patrimonial est supprimée afin d'être en cohérence avec la réalité du site et le plan de l'inventaire patrimonial.</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 118</p> <p>Eglise Notre Dame des Foyers</p> <p>35 rue Lenain</p>	<p>La description faite dans l'inventaire patrimonial ne correspond pas à l'Eglise Notre Dame des Foyers mais à l'église Saint-Charles des Ruffins, classée en patrimoine exceptionnel et située au 121 rue des Ruffins.</p> <p>Description de l'inventaire patrimonial <u>avant</u> modification :</p> <p>« Très bon exemple du renouveau de</p>	<p>Afin de correspondre à la réalité de l'Eglise Notre Dame des Foyers, la description de est corrigée.</p> <p>Description de l'inventaire patrimonial <u>après</u> modification :</p> <p>« Edifice de plan rectangulaire régulier en béton et dalles de verre, large escalier semi hors d'œuvre, clocher ajouré. »</p>

de Tillemont	l'architecture religieuse dans la période de la Reconstruction dans l'esprit des commandes passées à des architectes pour les nouveaux quartiers d'habitation. Style international. »	
Page de l'étude patrimoniale : 118 Porte de la Société Parisienne de Tranchage et de Déroulage Rue de Lagny	Sur le plan de l'inventaire patrimonial, l'ensemble des bâtiments de la parcelle BE 336 sont protégés alors que dans la description de l'inventaire il est uniquement fait référence à la Porte de la Société Parisienne de Tranchage et de Déroulage : « Élément symbolique rappelant l'occupation précédente du site. Dessin et décor inspirés par l'Art Déco. Lettrage typique de l'entre-deux-guerres. Mise en couleur de grande qualité. »  <i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i>	Sur le plan de l'inventaire patrimonial, les éléments ne correspondant pas à la Porte sont supprimés.  <i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</i>
Page de l'étude patrimoniale : 118 Pavillon d'entrée de l'ex scierie Guyot 91 rue Marceau	L'adresse, 91 rue Marceau, et la référence cadastrale, BF 55, de l'inventaire patrimonial ne correspondent pas exactement au pavillon d'entrée de l'ex scierie. Sur le plan de l'inventaire, le repérage englobe trop d'éléments. Les bâtiments à l'Ouest de la rue Marceau ne correspondent pas au pavillon. A l'Est de la rue Marceau, la partie au Sud du pavillon n'existe plus.  <i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i>	L'adresse et la référence cadastrale sont corrigées : - 89 rue Marceau - BF 187 Le plan de l'inventaire patrimonial est modifié pour ne protéger que le pavillon d'entrée de l'ex scieri  <i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</i>
Page de l'étude patrimoniale : 119	La référence cadastrale BO 151 indiquée dans l'inventaire patrimonial ne correspond pas à l'adresse et au repérage sur le plan.	La référence cadastrale est corrigée dans la liste : AK 151 pour correspondre au plan de repérage et à l'adresse du Cabinet Comte.

<p>Cabinet Comte SA, administration d'immeubles 3 rue Mériel</p>	 <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</p>	 <p>Extrait du cadastre</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 120 Logement individuel – maison bourgeoise 116 rue de Paris</p>	<p>L'adresse du logement, 116 rue de Paris, ne correspond pas à la référence cadastrale indiquée dans l'inventaire patrimonial, AX 118, et à l'élément repéré sur le plan.</p>	<p>L'adresse est corrigée : 114 rue de Paris.</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 121 HBM Tanagra Rue Parmentier</p>	<p>L'adresse du HBM Tanagra dans l'inventaire patrimonial doit être précisée. Seule la rue est indiquée. La référence cadastrale, AT 189, ne correspond pas au bâtiment mais au groupe scolaire Jules Ferry.</p> <p>De plus, sur le plan de l'inventaire patrimonial, le HBM Tanagra n'est pas représenté.</p>  <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</p>	<p>Dans l'inventaire patrimonial sont modifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adresse : 10 rue Parmentier</li> <li>- la référence cadastrale : AQ 347</li> </ul> <p>Sur le plan, le HBM Tanagra est repéré en patrimoine représentatif.</p>  <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 122</p>	<p>L'adresse de l'immeuble, 5-7 rue Pierre-Jean de Béranger ne correspond pas au plan de l'inventaire patrimonial.</p>	<p>L'adresse est corrigée pour être en cohérence avec le plan de l'inventaire patrimonial : 5-9 rue Pierre-Jean de Béranger.</p>

<p>Immeuble de rapport</p> <p>5-7 rue Pierre-Jean de Béranger</p>		
<p>Page de l'étude patrimoniale : 125</p> <p>Eglise paroissiale Saint-André-du-Bas-Montreuil</p> <p>39 rue Robespierre</p>	<p>L'adresse et la référence cadastrale de l'Eglise Saint-André-du-Bas-Montreuil ne correspondent pas à la réalité. Le 39 rue Robespierre correspond à un pavillon sans lien avec l'Eglise.</p> <p>De plus, sur le plan de l'inventaire patrimonial, l'Eglise n'est pas repérée.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	<p>Dans l'inventaire patrimonial sont modifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adresse : 36-42 rue Robespierre</li> <li>- les références cadastrales : AY 140</li> </ul> <p>Sur le plan, l'Eglise Saint-André-du-Bas-Montreuil est repérée et la protection sur le pavillon 39 rue Robespierre est supprimée.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</i></p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 128</p> <p>Immeuble d'angle</p> <p>64 rue de la Solidarité – Angle boulevard Jeanne d'Arc</p>	<p>Dans l'inventaire patrimonial, l'adresse de l'immeuble d'angle, 64 rue de la Solidarité-angle boulevard Jeanne d'Arc, ne correspond pas au plan.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	<p>L'adresse est corrigée pour être en cohérence avec le plan de l'inventaire patrimonial : 64 boulevard Jeanne d'Arc, angle rue Victor Mercier.</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 129</p> <p>Logements faisant partis d'un ensemble</p>	<p>L'adresse, les références cadastrales et le nombre d'étoiles de l'inventaire patrimonial ne correspondent pas au plan. Il est inscrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 étoiles,</li> <li>- 55 à 61 rue Victor Hugo,</li> <li>- AK2132-131, 130-230.</li> </ul>	<p>Les informations de l'inventaire sont corrigées pour être en cohérence avec le plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 étoile,</li> <li>- 57 à 61 rue Victor Hugo,</li> <li>- AK130-131-230.</li> </ul>

<p>55-61 rue Victor Hugo</p>	 <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</p>	 <p>Extrait du cadastre</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 129</p> <p>Usine d'articles en caoutchouc Delasson, puis Delasson-Dossunet, les Fils Latex et Float on air</p> <p>51 à 55 rue de Vincennes</p>	<p>Les bâtiments protégés sur le plan de l'inventaire patrimonial ne correspondent pas aux éléments de l'inventaire patrimonial.</p>  <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</p>	<p>Le plan de l'inventaire patrimonial est corrigée pour être en cohérence avec les informations de l'inventaire.</p>  <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</p>

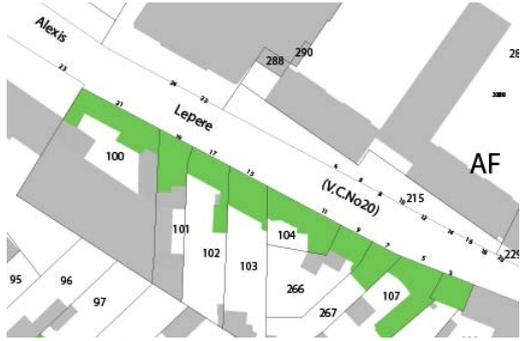
#### 6.2.4. Le patrimoine remarquable (2 étoiles)

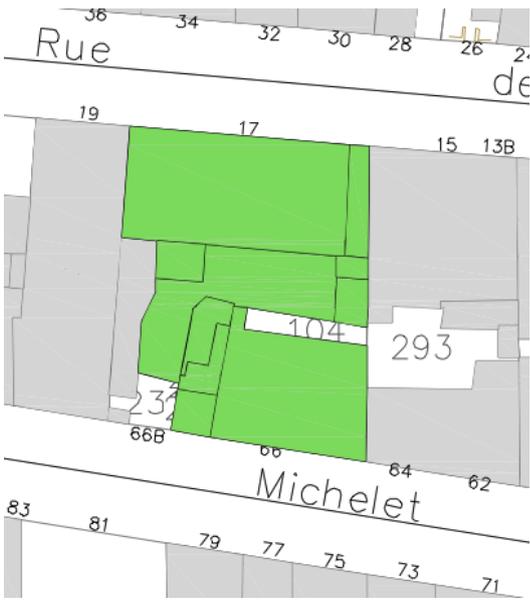
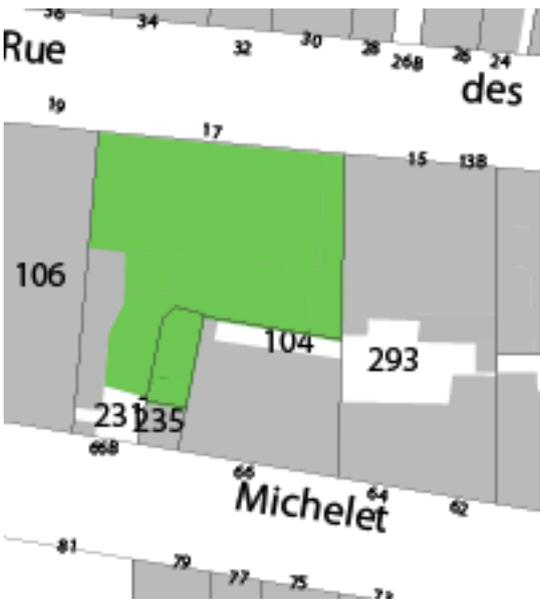
Dans le PLU de septembre 2012, 105 éléments sont repérés au titre du patrimoine remarquable. La protection, souple, prend la forme de recommandations.

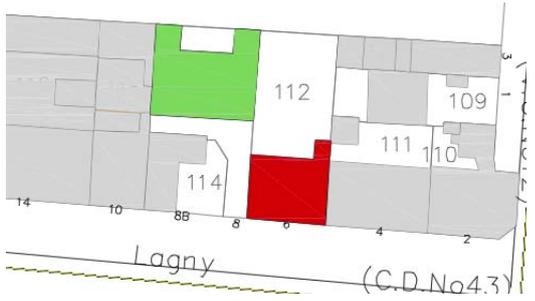
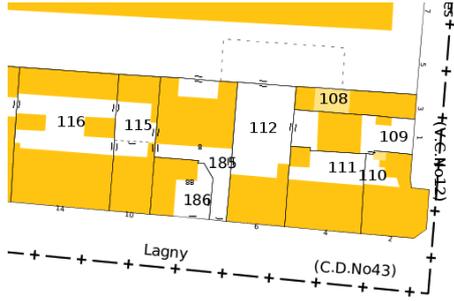
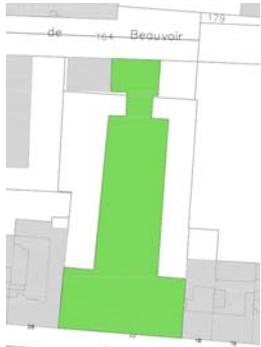
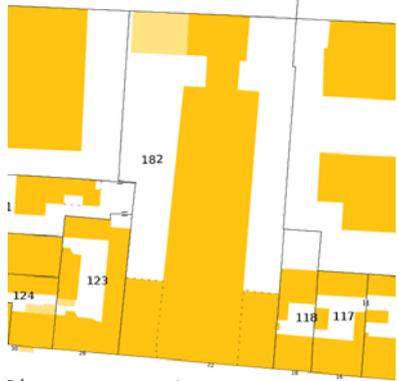
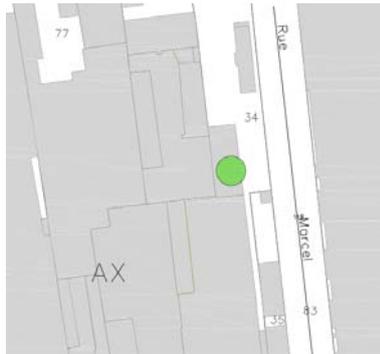
Les modifications portent sur :

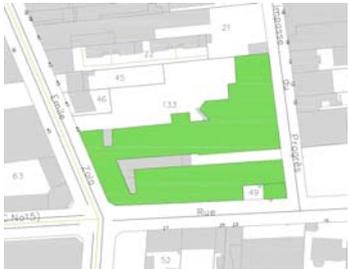
- la section IV de l'étude patrimoniale, listant les éléments du patrimoine montreuillois ;
- le plan de l'inventaire patrimonial (1.4.2).

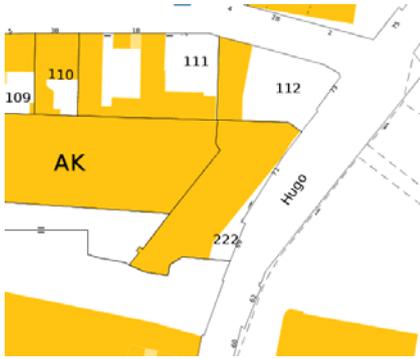
Éléments de patrimoine	Situation <b>avant</b> modification	Situation <b>après</b> modification
<p>Page de l'étude patrimoniale : 110</p> <p>Logement individuel</p> <p>19 rue Alexis</p>	<p>L'inventaire patrimonial indique que le 19 rue Alexis Lepère est un élément de patrimoine remarquable. Or, sur le plan, il est repéré en tant qu'élément de patrimoine représentatif. De plus, ce logement fait parti d'un front urbain du 3 au 21 rue Alexis Lepère, reconnu en 2 étoiles dans l'inventaire et sur le plan.</p>	<p>Le plan est corrigé pour être cohérent avec la liste.</p>

<p>Lepère</p>	 <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</p>	 <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 111</p> <p>Maison de ville</p> <p>Rue Carole Frédéricks</p>	<p>Dans l'inventaire patrimonial, l'adresse, 17 rue Carole Frédéricks, ne correspondent pas à la maison repérée sur le plan.</p> <p>De plus, sur le plan, les éléments repérés sont plus vastes que ceux indiqués dans l'inventaire. La parcelle BF 180 accueillant l'usine Marlux est protégée mais ne correspond pas à la maison de ville.</p>  <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</p>	<p>Dans l'inventaire est corrigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adresse : 19 rue Jean-Jacques Rousseau, angle rue Carole Frédéricks</li> </ul> <p>Sur le plan, la protection concernant l'élément repéré sur la parcelle BF 180 (usine Marlux) est supprimée.</p>  <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 115</p> <p>Ancienne fonderie de la Marne puis Riboux et Durieux puis usine de construction mécanique Clerc. Actuellement , usine de serrurerie métallurgie chaudronnerie et Montreuil</p>	<p>Dans l'inventaire, l'adresse, 17 rue des Hayeps-66 rue Michelet, et la référence cadastrale, BI 234, ne correspondent pas à l'ancienne fonderie de la Marne.</p> <p>Sur le plan, la protection couvre des éléments qui n'appartiennent pas à l'ancienne fonderie de la Marne.</p>	<p>Dans l'inventaire patrimonial sont modifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adresse : 17 rue des Hayeps, 66 bis rue Michelet</li> <li>- les références cadastrales : BI 231 et BI 236.</li> </ul> <p>Sur le plan, la protection sur les parcelles BI 235 et BI 104 est supprimée pour être en cohérence avec les évolutions de l'inventaire patrimonial.</p>

<p>17 rue des Hayeps – 66 rue Michelet</p>	 <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	 <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</i></p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 116</p> <p>Logements anciens formant angle urbain 1 à 5 rue Hoche</p>	<p>L'adresse et la représentation sur le plan ne correspondent pas aux références cadastrales de l'inventaire patrimonial.</p> <p>Le repérage du 5 rue Hoche, parcelle AK 197, est une inexactitude.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	<p>La protection sur la parcelle AK 197 est supprimée sur le plan.</p> <p>Dans l'inventaire l'adresse est corrigée : 1 à 3 rue Hoche.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</i></p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 117</p> <p>Immeuble de rapport style HBM</p> <p>8 rue de</p>	<p>La référence cadastrale de l'inventaire patrimonial, BF 113, ne correspond pas au plan.</p>	<p>Dans l'inventaire, la référence cadastrale est corrigée : BF 185.</p>

<p>Lagny</p>	 <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</p>	 <p>Extrait du cadastre</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 117</p> <p>Usine de ferblanterie Mercier, puis Lévy-Finger, puis Dreyfus Industriel reconverti en bureaux, URSSAF</p> <p>22-24 rue de Lagny</p>	<p>Dans l'inventaire patrimonial, les références cadastrales, BF 137 et BF 172, ne correspondent pas à l'adresse (22-24 rue de Lagny) et au plan.</p>  <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</p>	<p>Dans la référence cadastrale est corrigée : BF 182.</p>  <p>Extrait du cadastre</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 118</p> <p>Usine de menuiserie Bergmair et Robert, puis Bergmair, puis scierie Luthes</p> <p>119 rue Marcel Dufriche</p>	<p>Dans l'inventaire, la description de l'ancienne usine ne correspond pas à l'élément protégé. Il ne reste plus rien de l'établissement industriel à part une cheminée, qui est protégée au plan.</p> <p>Description <u>avant</u> modification :</p> <p>« Surface du site : 1000 m<sup>2</sup> »</p>  <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</p>	<p>Dans l'inventaire, la description de l'ancienne menuiserie est modifiée, pour correspondre à la réalité du site et à l'élément protégé au plan.</p> <p>Description <u>après</u> modification :</p> <p>« Cheminée en brique à protéger »</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale</p>	<p>Dans l'inventaire, l'adresse, 12 rue du Progrès ne correspond pas précisément aux anciens</p>	<p>Dans l'inventaire patrimonial sont corrigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adresse : 49 rue Emile Zola-impasse du</li> </ul>

<p>: 124</p> <p>Ex ateliers de parfumerie Birckenstock S, actuellement usine de matériel radioélectrique médicale équipement international</p> <p>12 rue du Progrès</p>	<p>ateliers de parfumerie.</p> <p>La référence cadastrale BG 149 inscrite dans l'inventaire n'est pas associée aux ateliers protégés.</p> <p>Sur le plan, le pavillon d'angle implanté sur la parcelle BG 49 ne fait pas parti des anciens ateliers.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	<p>Progrès</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la référence cadastrale : BG 133.</li> </ul> <p>Sur le plan, la protection sur la parcelle BG 49 est supprimée.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</i></p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 127</p> <p>Chapelle Saint-Charles-des-Ruffins, puis groupe scolaire dit école Charles Foucault</p> <p>119 rue des Ruffins</p>	<p>Dans l'inventaire, la dénomination de chapelle ne correspond plus à l'usage actuel du bâtiment (salles de classe du groupe scolaire Henri Matisse, ex Charles Peguy)</p>	<p>Dans l'inventaire, la dénomination est précisée : « Ex chapelle Saint Charles des Ruffins »</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 128</p> <p>Pavillon d'entrée de l'ex usine de roulements Roultex</p> <p>19 rue Stalingrad</p>	<p>Dans l'inventaire, les références cadastrales, BU 22 et BU 23, ne correspondent pas au pavillon d'entrée de l'ancienne usine de roulements Roulex situé au 19 rue Stalingrad. Sur le plan, la protection couvre la parcelle BU 23, qui n'appartient pas à l'ancienne usine.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	<p>Dans l'inventaire patrimonial, sont corrigés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la référence cadastrale : BU 22</li> <li>- la superficie du site : 500 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Sur le plan, la protection concernant la parcelle BU 23 est supprimée.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</i></p>
<p>Page de l'étude</p>	<p>Le logement individuel situé au 43 rue Victor Hugo a été démoli et remplacé par un</p>	<p>Dans l'inventaire, la description est modifié pour préciser la démolition du bâtiment : « Maison</p>

<p>patrimoine : 129</p> <p>Logements faisant partie d'un ensemble</p> <p>43 rue Victor Hugo</p>	<p>programme neuf de logements collectifs.</p>	<p>villageoise R+1+C. Le bâtiment a été démoli et remplacé par des logements collectifs. »</p> <p>Le plan ne subit pas d'évolutions.</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 129</p> <p>Logements faisant partie d'un ensemble</p> <p>55-61 rue Victor Hugo</p>	<p>Dans l'inventaire, l'adresse, les références cadastrales et le type de patrimoine (nombre d'étoiles) ne sont pas cohérents avec le plan.</p> <p>L'inventaire indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 55-61 rue Victor Hugo, or le 55 n'est pas à inclure dans l'ensemble de logements. Il est à protéger pour lui-même ;</li> <li>- AK131, AK132, AK130, AK230, or la parcelle AK132 ne fait pas partie de l'ensemble de logements ;</li> <li>- Patrimoine 2 étoiles, or, le plan indique une protection de type 1 étoile pour les logements 57-61.</li> </ul>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	<p>Dans l'inventaire,</p> <p>&gt; les références concernant les logements faisant partis d'un ensemble sont corrigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 57-61 rue Victor Hugo</li> <li>- AK130, AK131 et AK230</li> <li>- Patrimoine 1 étoile.</li> </ul>  <p><i>Extrait du cadastre</i></p> <p>&gt; une ligne est créée pour la protection du 55 rue Victor Hugo (patrimoine remarquable).</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 129</p> <p>Verrerie Sotaver, actuellement logements et bureaux</p> <p>69-71 rue Victor Hugo</p>	<p>Dans l'inventaire, les références cadastrales AK 222, 223 et 224, ne correspondent pas à l'adresse de l'ancienne verrerie et au repérage sur le plan.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</i></p>	<p>Dans l'inventaire est corrigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la référence cadastrale : AK 222.</li> </ul>  <p><i>Extrait du cadastre</i></p>

### 6.2.5. Le patrimoine exceptionnel (3 étoiles)

Dans le PLU de septembre 2012, 33 éléments sont repérés au titre du patrimoine exceptionnel. Cette protection revêt une portée réglementaire se traduisant par l'interdiction de démolir et de modifier le volume des constructions. Chaque élément de patrimoine exceptionnel fait l'objet d'une fiche présentant ses caractéristiques, les enjeux de sa préservation et des recommandations.

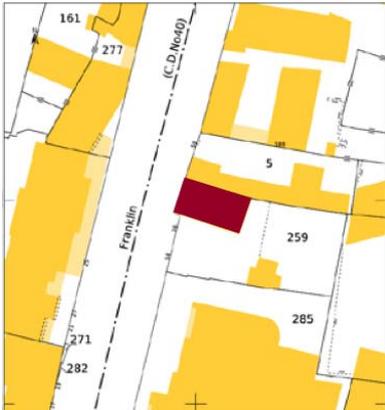
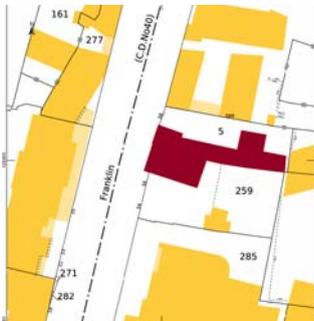
Les modifications portent sur :

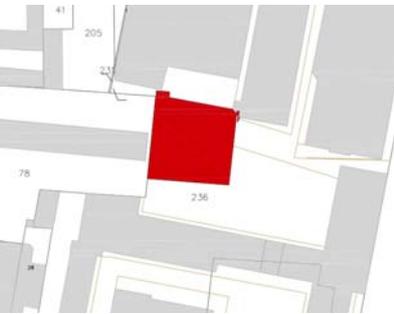
- la section III de l'étude patrimoniale, composée des fiches patrimoine exceptionnel ;
- la section IV de l'étude patrimoniale, listant les éléments du patrimoine montreuillois ;
- le plan de l'inventaire patrimonial (1.4.2) ;
- le plan de repérage du patrimoine (4.8).

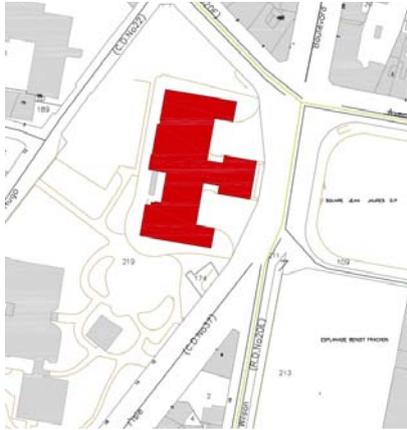
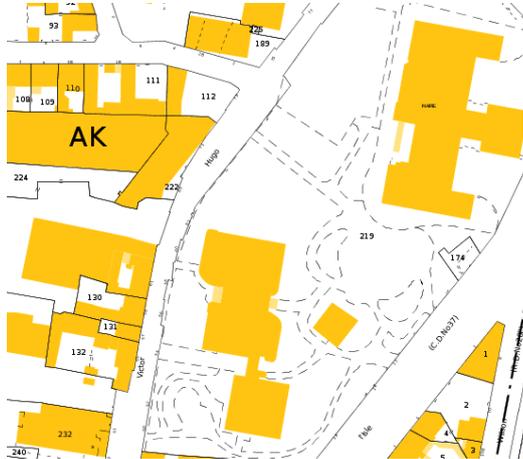
Eléments de patrimoine	Situation <b>avant</b> modification	Situation <b>après</b> modification
<p>Pages de l'étude patrimoniale : 48 et 117</p> <p>« Les Chèvrefeuilles », maisons jumelles avec décoration Art Nouveau</p> <p>69-69 bis rue Kléber</p>	<p>Dans la fiche, l'inventaire patrimonial et les plans (1.4.2 et 4.8), les maisons jumelles protégées sont indiquées au 69-69bis rue Kléber ; or elles se situent au 69bis-69ter rue Kléber. Le 69 rue Kléber correspond à un pavillon sans lien avec les maisons jumelles.</p>  <p>Maison – 69 rue Kléber – Google maps</p>  <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification</p>	<p>Les modifications visent à protéger la maison au 69ter rue Kléber, en plus des maisons au 69 et 69bis.</p> <p>La protection du 69 rue Kléber n'est pas supprimée.</p> <p>Dans la fiche p48 sont modifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adresse : 69-69bis-69ter rue Kléber</li> <li>- références cadastrales : BK 241, 242, 243</li> <li>- la dénomination : de « maisons jumelles » en « maisons jumelées ».</li> </ul> <p>L'inventaire patrimonial, le plan 1.4.2 et le plan 4.8 sont ajustés en conséquence.</p>  <p>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification</p>

	 <p>Extrait du plan de repérage du patrimoine 4.8 avant modification</p>	 <p>Extrait du plan de repérage du patrimoine 4.8 après modification</p>
<p>Pages de l'étude patrimoniale : 50 et 115</p> <p>Hôtel particulier avec détails Art Nouveau</p> <p>2ter Place du Général de Gaulle</p>	<p>Dans la fiche et dans l'inventaire, le secteur indiqué n'est pas correct.</p> <p>Secteur <u>avant</u> modification : B4, La Noue-Clos Français.</p>	<p>Dans la fiche et dans l'inventaire, le secteur est corrigé.</p> <p>Secteur <u>après</u> modification : B5 Villiers-Barbusse.</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 54</p>	<p>Le texte descriptif ne correspond pas à l'adresse classée. Il est remplacé par celui du tableau de la section IV.</p> <p><b>Description</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Section AR, parcelle 223</li> <li>• Secteur A2 - Etienne Marcel</li> <li>• 1920, Raighasse L. (architecte)</li> <li>• Gros-œuvre brique et stuc plâtre. Ensemble préservé mais malheureusement assez délabré. Garde-corps, grille devant la porte d'entrée conservés</li> <li>• Maison R+I+C de de grand intérêt. Très belle modénature en façade (pilastres à chapiteaux gothiques, couronnement des baies sommés d'un fleuron au RDC, fleurons répétés sur les fausses consoles formant frise sur la corniche de couronnement)</li> <li>• Intéressant exemple du mouvement associant le Romantisme au Moyen-Age et ayant suscité la mise en place de l'esthétique néo-Gothique initiée par Viollet-le-Duc à la fin du XIXe siècle</li> </ul>	<p><b>Description</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Section AR, parcelle 223</li> <li>• Secteur A2 - Etienne Marcel</li> <li>• Revêtement extérieur en céramique typique de son époque par le style (transition Art Nouveau/Art Déco) et par des préoccupations sanitaires (façade lavable à l'époque des épidémies de tuberculose)</li> </ul>
<p>Pages de l'étude patrimoniale : 58 et 126</p> <p>Maison d'angle art déco brique et béton</p> <p>84 rue de Romainville</p>	<p>Dans la fiche et dans l'inventaire patrimonial, les secteurs indiqués ne sont pas corrects.</p> <p>Secteur <u>avant</u> modification dans la fiche : A1 Bas Montreuil-République.</p> <p>Secteur <u>avant</u> modification dans l'inventaire : C8 centre-ville.</p> <p>Dans l'inventaire, la description ne correspond pas à la maison d'angle.</p>	<p>Dans la fiche et dans l'inventaire, les références au secteur sont corrigées :</p> <p>Secteur <u>après</u> modification : B6 Signac Murs-à-Pêches.</p> <p>Dans l'inventaire, la description est rectifiée pour correspondre à la maison d'angle.</p> <p>Description <u>après</u> modification :</p>

	<p>Description <u>avant</u> modification :</p> <p>« Surprenant dans sa conception, il s'apparente à un porte-bouteilles. En effet, une structure métallique accueille des coques elles-mêmes en tôles cintrées, comprenant chacune une petite salle de cours. »</p>  <p><i>Extrait de la fiche – inventaire patrimonial p 58</i></p>	<p>« Maison R+1 de grande taille de très belle réalisation en brique rouge, pavés de verre en façade, typique des années 1950. »</p>
<p>Pages de l'étude patrimoniale : 60 et 121</p> <p>Maison éclectique, actuellement bureaux géomètres</p> <p>40 avenue Pasteur</p>	<p>Dans la fiche et dans l'inventaire patrimonial, les secteurs indiqués ne sont pas corrects.</p> <p>Secteur <u>avant</u> modification dans la fiche : C7 Solidarité-Carnot.</p> <p>Secteur <u>avant</u> modification dans l'inventaire : B5 Villiers Barbusse.</p> <p>Dans la fiche et dans l'inventaire patrimonial, les références cadastrales ne correspondent pas à l'adresse et aux plans.</p> <p>Référence cadastrale <u>avant</u> modification dans la fiche : AL 164.</p> <p>Référence cadastral <u>après</u> modification dans l'inventaire patrimonial : AL 275.</p>  <p><i>Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2</i></p>	<p>Dans la fiche et dans l'inventaire, les références au secteur sont corrigées :</p> <p>Secteur <u>après</u> modification : C8 centre-ville.</p> <p>Dans la fiche et dans l'inventaire, les références cadastrales sont rectifiées :</p> <p>Références cadastrales <u>après</u> modification : AF 275.</p>  <p><i>Extrait du cadastre</i></p>

<p>Page de l'étude patrimoniale : 62</p> <p>Maison meulière éclectique</p> <p>35 rue Pasteur</p>	<p>Dans la fiche, le secteur indiqué n'est pas correct : C7 Solidarité-Carnot.</p>	<p>Dans l'inventaire, le secteur est corrigé : B5 Villiers Barbusse.</p>
<p>Pages de l'étude patrimoniale : 64 et 117</p> <p>Hôtel particulier d'inspiration classique en forme de maison de ville</p> <p>6 rue de Lagny</p>	<p>Dans la fiche et dans l'inventaire, les références au secteur ne sont pas corrects : A1 Bas Montreuil-République.</p>	<p>Dans la fiche et dans l'inventaire, la référence au secteur est corrigée : secteur A3 Bobillot.</p>
<p>Pages de l'étude patrimoniale : 68 et 115</p> <p>Hôtel particulier en position de maison de ville avec jardin</p> <p>56 rue Franklin</p>	<p>Dans la fiche et dans l'inventaire patrimonial, l'adresse (56 rue Franklin) et la référence cadastrale (A1 259) ne correspondent pas aux repérages sur les plans 1.4.2 et 4.8.</p>  <p><i>Cadastrale – extrait de la fiche p 68 de l'inventaire patrimonial</i></p>	<p>La fiche et l'inventaire sont corrigés pour correspondre à l'élément repéré sur les plans. Sur la fiche sont modifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adresse : 56-58 rue Franklin,</li> <li>- les références cadastrales : A1 259 – 5,</li> <li>- l'extrait de cadastre.</li> </ul>  <p><i>Extrait de cadastre après modification</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le repérage sur photo aérienne</li> </ul>

	 <p><i>Photographie aérienne – extrait de la fiche p 68 de l'inventaire patrimonial</i></p>	 <p><i>Photographie aérienne après modification</i></p> <p>Dans l'inventaire est modifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adresse : 56-58 rue Franklin</li> </ul>
<p>Pages de l'étude patrimoniale : 74 et 75</p>	<p>Le texte descriptif ne correspond pas à l'adresse classée. Il est remplacé par celui du tableau de la section IV.</p> <p><b>Description</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Section CQ, parcelle 293</li> <li>• Secteur E13 Ruffins - Théophile Sueur</li> <li>• 1959 - Leroy F. &amp; Faure (architectes)</li> <li>• Gros-œuvre béton, verre, béton en couverture, plan rectangulaire régulier couverture type terrasse, escalier hors œuvre</li> <li>• Edifice de plan rectangulaire régulier en béton et dalles de verre, large escalier semi hors-œuvre, clocher ajouré</li> <li>• Située dans les grands ensembles Bel-Air et Paul-Doumer, la chapelle comprend une nef au niveau supérieur et une chapelle de semaine ainsi que deux grandes salles pour différentes activités en demi-sous-sol. En 1986-1988, des travaux de consolidation des fondations ainsi que des réaménagements intérieurs sont effectués par l'architecte Marc Rolinet</li> </ul>	<p><b>Description</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Section CQ, parcelle 293</li> <li>• Secteur E13 Ruffins - Théophile Sueur</li> <li>• 1959 - Leroy F. &amp; Faure (architectes)</li> <li>• Très bon exemple du renouveau de l'architecture religieuse dans la période de la Reconstruction dans l'esprit des commandes passées à des architectes pour les nouveaux quartiers d'habitation. Style International.</li> </ul>
<p>Pages de l'étude patrimoniale : 76 et 124</p> <p>Ecole nationale de musique et de danse</p> <p>13 avenue de la Résistance</p>	<p>La référence cadastrale dans la fiche et dans l'inventaire (BO 236) ne correspond pas à l'adresse du bâtiment repéré et aux plans.</p> <p>Le secteur indiqué sur la fiche (E2 Etienne Marcel Chanzy) est faux.</p>  <p><i>Extrait du plan de repérage du patrimoine 4.8</i></p>	<p>Sur la fiche sont modifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la référence cadastrale : AR 236,</li> <li>- le secteur : A2 Etienne Marcel Chanzy.</li> </ul> <p>Dans l'inventaire est modifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la référence cadastrale : AR 236.</li> </ul> 

	<i>avant modification</i>	<i>Extrait du cadastre</i>
<p>Pages de l'étude patrimoniale : 80 et 111</p> <p>Hôtel de Ville</p> <p>Place Jean Jaurès</p>	<p>La référence cadastrale dans la fiche, AJ 219, ne correspond pas à celle de l'inventaire.</p> <p>Dans l'inventaire, l'adresse, 65 rue du Capitaine Dreyfus-place Jean Jaurès ne correspond pas à la fiche ni aux plans.</p>  <p><i>Extrait du plan de repérage du patrimoine 4.8 avant modification</i></p>	<p>La référence cadastrale est corrigée sur la fiche : AK 219.</p> <p>L'adresse de la liste est corrigée : place Jean Jaurès.</p>  <p><i>Extrait du cadastre</i></p>
<p>Pages de l'étude patrimoniale : 82-83</p> <p>Crèche de l'Ermitage</p> <p>19 rue Antoinette, 8 rue des Roches</p>	<p>Le titre de l'équipement, crèche de l'Ermitage, correspond à l'ancienne occupation du lieu. Aujourd'hui, il s'agit du théâtre-école des Roches.</p>	<p>Le nom de l'équipement est corrigé : Théâtre-École des Roches.</p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 90</p> <p>Immeuble structurant la forme urbaine</p> <p>196 rue de Paris</p>	<p>Sur la fiche, la référence cadastrale (AY 113) ne correspond pas à celle indiquée dans l'inventaire et aux plans.</p>  <p><i>Extrait du plan de repérage du patrimoine 4.8 avant modification</i></p>	<p>La référence cadastrale est corrigée sur la fiche : AY 13.</p>  <p><i>Extrait du cadastre</i></p>

<p>Pages de l'étude patrimoniale : 98 et 119</p> <p>Petit collectif populaire</p> <p>21 rue Michelet</p>	<p>La référence cadastrale de la fiche (BK 177) et celle de l'inventaire (BK 106) ne correspondent pas au bâtiment repéré sur les plans 1.4.2 et 4.8.</p>  <p><i>Extrait du plan de repérage du patrimoine 4.8 avant modification</i></p>	<p>La référence cadastrale est corrigée sur la fiche et sur la liste : BJ 106.</p>  <p><i>Extrait du cadastre</i></p>
<p>Pages de l'étude patrimoniale : 102 et 117</p> <p>Ilot industriel</p> <p>26 rue de Vincennes, 14 rue Kléber</p>	<p>Les références cadastrales sur la fiche (AL 102 et 162) et dans l'inventaire (BM 162 et 102) ne correspondent pas aux bâtiments repérés sur les plans 1.4.2 et 4.8.</p>  <p><i>Extrait du plan de repérage du patrimoine 4.8 avant modification</i></p> <p>L'adresse de l'îlot dans l'inventaire ne correspond pas à celle de la fiche et des bâtiments repérés sur les plans : 14 à 18 rue Kléber, 26-28 rue de Vincennes.</p>	<p>Sur la fiche, sont modifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les références cadastrales : BL 102 et BM 162</li> </ul> <p>Dans l'inventaire son corrigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les références cadastrales : BL 102 et BM 162</li> <li>- l'adresse : 26 rue de Vincennes et 14 rue Kléber.</li> </ul>  <p><i>Extrait du cadastre</i></p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 84</p> <p>Groupe scolaire Anatole France</p> <p>38 rue Anatole France</p>	<p>Les éléments protégés sur les plans 1.4.2 et 4.8 ne correspondent pas aux informations de la fiche et de l'inventaire.</p>  <p><i>Cadastre - extrait de l'inventaire patrimonial -</i></p>	<p>Les plans 1.4.2 et 4.8 sont ajustés pour être en cohérence avec la protection préconisée par la fiche et l'inventaire.</p>

fiche p 84



Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 et du plan de repérage du patrimoine avant modification



Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 et du plan de repérage du patrimoine après modification

Page de l'étude patrimoniale : 111

Maison carrelage bleu et vert

50 boulevard Chanzy

Dans l'inventaire, la description ne correspond pas à la maison au carrelage bleu et vert.

Description avant modification :

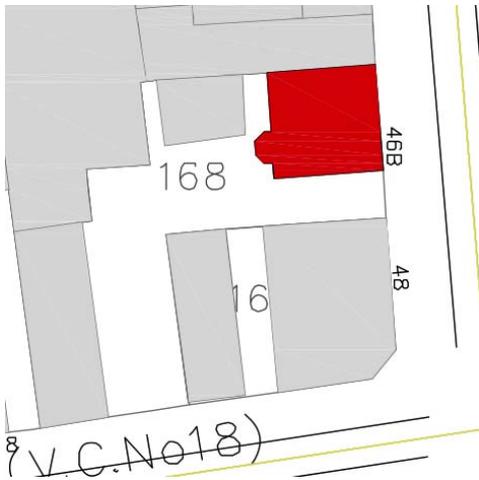
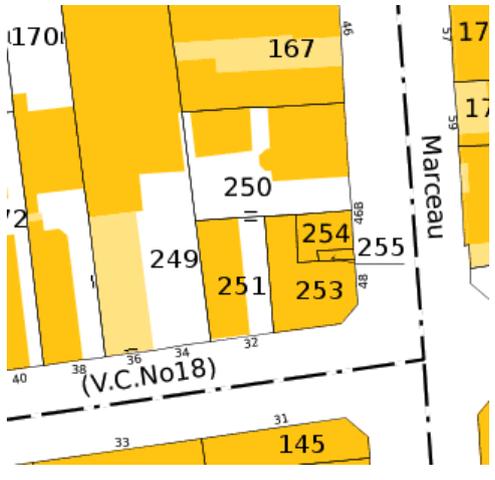
« L'entrée de la station Robespierre, unique en son genre consiste en un édicule à toit en terrasse et marquise triangulaire, le tout couronné d'une enseigne ajourée de forme carré, qui tranche avec le style « nouille » des entrées d'Hector Guimard. »



La description est corrigée dans la liste pour correspondre à la maison carrelage bleu et vert.

Description après modification :

« Revêtement extérieur en céramique typique de son époque par le style (transition Art Nouveau/Art Déco) et par des préoccupations sanitaires (façade lavable à l'époque des épidémies de tuberculose). »

	<i>Extrait de l'inventaire patrimonial – fiche p 54</i>	
<p>Page de l'étude patrimoniale : 118</p> <p>Maison éclectique à forte décoration dont élément d'art nouveau</p> <p>46bis rue Marceau</p>	<p>La référence cadastrale, BH 168, de l'inventaire ne correspond pas à celle de la fiche et au repérage sur les plans 1.4.2 et 4.8.</p>  <p><i>Extrait du plan de repérage du patrimoine 4.8 avant modification</i></p>	<p>Dans l'inventaire, la référence cadastrale est corrigée pour assurer une cohérence avec la fiche et les plans : BH 250.</p>  <p><i>Extrait du cadastre</i></p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 126</p> <p>Immeuble de rapport d'inspiration Haussmannienne</p> <p>64 boulevard Rouget de Lisle</p>	<p>Dans l'inventaire, la référence cadastrale, AK 21, ne correspond pas à celle de la fiche et aux plans 1.4.2 et 4.8.</p>  <p><i>Extrait du plan de repérage du patrimoine 4.8 avant modification</i></p>	<p>Dans l'inventaire, la référence cadastrale est corrigée pour assurer une cohérence avec la fiche et les plans : BO 31.</p>  <p><i>Extrait de cadastre</i></p>
<p>Page de l'étude patrimoniale : 127</p> <p>Chapelle Saint-Charles-des-Ruffins</p> <p>121 rue des Ruffins</p>	<p>Dans l'inventaire, la description ne correspond pas à la chapelle Saint-Charles-des-Ruffins mais à l'église Notre-dame-des-Foyers.</p> <p>Description <u>avant</u> modification :</p> <p>« Édifice de plan rectangulaire régulier en béton et dalles de verre, large escalier semi hors d'œuvre, clocher ajouré. »</p> <p>De plus, il ne s'agit pas d'une chapelle mais d'une église paroissiale.</p>	<p>La description de la chapelle dans l'inventaire est corrigée pour correspondre au bâtiment repéré.</p> <p>Description <u>après</u> modification :</p> <p>« Très bon exemple du renouveau de l'architecture religieuse dans la période de la Reconstruction dans l'esprit des commandes passées à des architectes pour les nouveaux quartiers d'habitation. Style International. »</p>

		Le terme de chapelle est remplacée par celui d'église paroissiale
<p>Pages de l'étude patrimoniale : 106 et 130</p> <p>98 rue de Vincennes</p> <p>La Tourelle : hôtel de voyageur en forme de maison de ville d'angle</p>	<p>Dans l'inventaire et sur la fiche, l'adresse de l'hôtel de la Tourelle n'est pas suffisamment précise. Elle ne reflète pas sa position en angle.</p> <p>Les photographies sur la fiche et la description dans l'inventaire évoquent le mauvais état de l'hôtel. Or, des travaux de rénovation ont été effectués et nécessitent une actualisation de la fiche et de l'inventaire.</p>  <p><i>Extrait de l'inventaire patrimonial – fiche p 106 – avant modification</i></p>	<p>Sur la fiche sont modifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adresse : 1 rue du Sergent Godefroy, 98 rue de Vincennes,</li> <li>- les photographies</li> </ul>  <p><i>Extrait de l'inventaire patrimonial – fiche p 106 – après modification</i></p> <p>Dans l'inventaire est modifiée : l'adresse : 1 rue du Sergent Godefroy, 98 rue de Vincennes.</p>

### 6.3. Modification de la fiche « Logement individuel – Avant l'industrialisation » en « Logement individuel – Maisons d'horticulteurs » et ajout d'éléments de patrimoine.

Les maisons d'horticulteurs constituent le témoignage de l'ancienne activité horticole de Montreuil. Afin de souligner l'importance de ce passé et ses conséquences sur la forme urbaine aujourd'hui, la procédure de modification vise à :

- changer l'intitulé et le contenu de la fiche « logement individuel avant industriel » ;
- identifier de nouvelles maisons d'horticulteurs au titre du patrimoine 2 étoiles.

#### Modification de la fiche « logement individuel - avant industrialisation »

La fiche « logement individuel - avant industriel » de la section II de l'étude patrimoniale est remplacée par une fiche « logement individuel – maisons d'horticulteurs ». La description comme les recommandations sont précisées ou reformulées mais ne changent pas fondamentalement.

PLU <b>avant</b> modification	PLU <b>après</b> modification
<p><b>Histoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâties mixtes, liés à la production fruitière (murs à pêches) ou aux activités artisanales</li> <li>• Avant 1870, les habitations se concentrent au centre ou à proximité des exploitations</li> <li>• Nombreuses maisons d'artisan avec logement et cour arrière</li> <li>• Bâti groupé et à l'alignement dont souvent petits collectifs à R+2 maximum</li> </ul> <p>Quelques maisons détachées ou avec jardin avant (voir maisons bourgeoises)</p>	<p>Histoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâties mixtes, liés à la production horticole des murs-à-pêches et aux activités artisanales liées (taillandier, grainetier).</li> <li>• Avant 1870, les habitations horticoles se concentrent au centre du village historique de Montreuil, le long des axes (par exemple les rues Victor Hugo, de Romainville, Danton, Dombasle, Mirabeau, Rochebrune et Pépin), en dehors de la zone de production horticole</li> <li>• Maisons de 1 à 2 étages, groupées dans la grande majorité construites à l'alignement, le corps de logis sur rue avec des dépendances bordant la cour de part et d'autre, accessible depuis un porche souvent central, fermé par une porte charretière. A l'origine le rez-de-chaussée était souvent occupé par les cuisines et salles, les chambres étaient situés à l'étage et le fruitier se trouvait sous les combles, éclairés par des lucarnes munies de poulies. Il existe également des exemples de maisons implantées perpendiculairement à la rue avec une cour fermée par un mur.</li> </ul>
<p><b>Style</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architecture rurale et villageoise commune à l'ensemble de l'Île de France</li> <li>• Volumétrie simple dominée par les lignes horizontales (gouttières, corniches, soubassements) en un volume unique</li> <li>• Toiture 2 versants à faible pente</li> <li>• Décoration minimum mais présence de petits éléments (statues, céramiques, décors en bas-reliefs)</li> <li>• Portes charretières très présentes</li> </ul>	<p>Style</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architecture rurale et villageoise commune à l'ensemble de l'Île de France</li> <li>• Volumétrie simple dominée par les lignes horizontales (gouttières, corniches, soubassements) en un volume unique (hors dépendances sur cour)</li> <li>• Toiture en deux versants à faible pente</li> <li>• Architecture sobre avec un minimum de décorations</li> <li>• Porte charretière permettant la mixité des fonctions d'habitation et d'activité (passage des charrettes), centrale ou latérale, selon la disposition de la cour et des dépendances .</li> </ul>
<p><b>Matériaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maçonnerie avec façade enduite au plâtre</li> <li>• Tuiles artisanales plates, remplacées par tuiles mécaniques au XX<sup>e</sup></li> <li>• Menuiserie traditionnelle peinte (couleurs affirmées, gammes foncées dominant) ; parfois volets à persiennes ; porte d'entrée peinte dans une couleur d'accent soutenue</li> <li>• Passage et cours pavés</li> <li>• Bâties annexes (appentis, basse-cour) en maçonnerie légère ou bois</li> </ul>	<p>Matériaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Murs en moellons enduits au plâtre (selon la technique des murs à pêche)</li> <li>• Tuiles artisanales plates, brunes, recouvrement au tiers, souvent remplacées par tuiles mécaniques au XX<sup>ème</sup> siècle</li> <li>• Menuiseries traditionnelles (fenêtres à petits bois) aux couleurs affirmées (avec gammes foncées dominantes) avec volets persiennés, pleins sur leur partie basse au rez-de-chaussée,</li> <li>• Portes en bois à double battant dotées d'une ouverture piéton dans l'un des battants et d'une largeur correspondant à la portée de la poutre linteau (2-3m)</li> <li>• Passages et cours pavés (généralement grands pavés de type Napoléon)</li> <li>• Bâties annexes en deuxième rang (appentis,</li> </ul>

<p style="text-align: right;">basse-cour, clapiers et fruitiers) en maçonnerie légère ou bois</p> <p><b>Atouts &amp; Contraintes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Témoins rares du bâti et des formes urbaines de l'ancien Montreuil : représentent une époque et un mode de vie de faubourg en disparition = valeur de patrimoine historique</li> <li>▲ Echelle urbaine modeste «rassurante» par contraste avec la ville moderne</li> <li>▲ Ensembles cohérents (fronts bâtis ou îlots) groupés en séquences</li> </ul>	<p>Atouts et contraintes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Témoins rares du bâti et des formes urbaines de l'ancien Montreuil : représentent une époque et un mode de vie villageois et rural, tournée vers la culture horticole, ce qui leur donne une valeur de patrimoine historique</li> <li>• Ensemble cohérents (fronts bâtis ou îlots) groupés généralement en séquences</li> </ul>
<p><b>Contraintes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Architecture et construction de qualité irrégulière</li> <li>▼ Tendance à la dégradation progressive (mauvaise prise en compte par les propriétaires)</li> <li>▼ Volumes exigus acceptant mal les équipements de confort : locaux poubelles, vélos et poussettes</li> <li>▼ Stationnement rarement possible sur la parcelle</li> </ul>	<p>Contraintes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architecture et construction de qualité et de conservation irrégulières</li> <li>• Tendance à la dégradation progressive : la nature des matériaux utilisés rend l'entretien de ces bâtiments complexe au 21<sup>ème</sup> siècle (coût et difficulté à trouver les artisans qui sachent les mettre en œuvre de manière adaptée)</li> <li>• Possibilité de stationnement limité sur les parcelles (mis à part une voiture sous le porche ou par suppression des appentis sur cour et selon sa superficie)</li> </ul>
<p><b>Recommandations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Respect des modalités d'origine d'obturation des fenêtres (dessin et matériau des volets)</li> <li>▶ Les projets de réhabilitation/reconversion devraient faire l'objet d'une véritable étude architecturale, y compris de couleurs</li> <li>▶ Intégration de locaux de service (poubelles, vélos et poussettes, laverie) dans les annexes sur cour.</li> <li>▶ Possibilité d'activités (plutôt tertiaire) dans les anciens commerces à RdC</li> </ul>	<p>Recommandations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mener une véritable étude architecturale, y compris de couleurs, pour tout projet de réhabilitation/reconversion.</li> <li>• Respecter les modalités d'origine d'obturation des fenêtres et portes (dessin et matériaux des volets et portes)</li> <li>• Intégrer de préférence les locaux de services (poubelles, vélos, poussettes, laverie) dans les annexes sur cour</li> </ul>

Principes généraux et recommandations pour les travaux concernant l'extérieur du bâtiment = inchangés

### Éléments emblématiques à préserver pour maintenir l'intérêt de ce patrimoine

- Tous éléments identifiant la fonction d'origine : enseignes en applique ou lettrages peints
- Murs et portails
- Petites décorations intégrées dans le bâti (pierre, sculptures, médaillons, , etc)
- Finitions des façades sur rue : enduit plâtre-chaux avec badigeon de couleur claire
- Sols anciens : pavés, trottoirs de pierre, barrières d'acier, etc, à l'extérieur (domaine public) et sur les propriétés (passages sous bâti, cour artisanale)

NOTA : les éléments à préserver doivent être en bon état et ne pas menacer la sécurité.

### Éléments emblématiques à préserver pour maintenir l'intérêt de ce patrimoine

- Murs, portails, volets et persiennes typiques, tuiles plates, brunes
- Finitions des façades sur rue : enduit plâtre-chaux avec badigeon de couleur claire
- Modénatures des façades, des fenêtres et ouvertures pour garder l'harmonie générale de la façade
- Sols anciens : pavés, trottoirs de pierre, chasse-roues, en limite du domaine public et sur les parcelles (passages sous porche, cours)
- Éléments métalliques des façades et ouvrants : heurtoirs, gratte-pieds, plaques, taquets de maintien des volets
- Tous éléments de façade identifiant la fonction d'origine : enseignes en applique ou lettrages peints, plaques de numéros de rue standardisées (plaques à oreilles blanc sur noir par exemple)

NOTA : les éléments à préserver doivent être en bon état et ne pas menacer la sécurité

Les maisons identifiées dans la section IV de l'étude patrimoniale au titre des « logements individuels – avant industriel » font désormais parties de la typologie « logements industriels – maisons d'horticulteurs ».

### Identification de nouveaux éléments patrimoniaux

5 nouvelles maisons liées au passé horticole sont reconnues et repérées au titre du patrimoine remarquable (2\*).

Pour ces maisons, une fiche est ajoutée par maison à la section III de l'étude patrimoniale, les plans et la liste des éléments de patrimoine sont modifiés.

Adresse	Description	Illustration
29 rue Rochebrune	Il s'agit d'un bel exemple de l'architecture vernaculaire du vieux bourg horticole de Montreuil. Datant probablement du seizième siècle, cette maison représente l'exemple type de maison horticole montreuilloise. Elle est composée d'un corps de bâtiment sur rue à un étage et de dépendances agricoles : le fruitier, l'écurie et la remise de part et d'autre d'une cour centrale à l'arrière de la construction principale accessible depuis la porte cochère. Au-delà de la cour dans la profondeur de la parcelle en lanière se trouvait le jardin	

avec potagers et vergers.

La construction est en maçonnerie – des murs de moellons épais, à l'origine recouverte d'un enduit au plâtre, selon la technique des murs à pèche.

L'architecture est simple aux lignes horizontales (gouttière, bandeau et sous-bassement).

La toiture est à deux pans à faible pente, à l'origine couverte de tuiles plates, brunes, remplacées par des tuiles mécaniques. Il n'y a pas de lucarnes, les dépendances agricoles se trouvant à l'arrière de la maison. Il n'y a pas d'encadrement des fenêtres. À l'étage subsistent encore des volets à persiennes.

Rénovation récente ; bâti en relativement bon état.

**Recommandations :**

- respecter les caractéristiques du bâti ;
- préserver la simplicité des volumes ;
- privilégier des fonctions d'habitat ;
- privilégier une rénovation dans le respect des techniques traditionnelles, enduits et isolation permettant la respiration du mur (isolation par l'intérieur, enduits chaux- plâtre etc.) ;
- privilégier des menuiseries en bois ;
- fournir une étude patrimoniale dans le cadre d'un projet de restructuration.



39 rue  
Rochebrune

Maison horticole de l'ancien bourg datant d'avant 1837 (attestée par le cadastre napoléonien), implantée en limite de la zone cultivée, rue Rochebrune – anciennement rue de l'Orme qui dort.

Le corps de bâtiment principal à un étage est aligné sur rue avec un ordonnancement simple et régulier de la façade avec un porche central avec une belle porte charretière donnant accès à cour arrière qui distribue les dépendances agricoles.

Comme l'ensemble des maisons de bourg elle est construite en mur de moellons recouvert à l'origine de plâtre. La modénature de la façade est caractérisée par des ornements géométriques. Ces éléments décoratifs se trouvent aux encadrements des portes et fenêtres et en frise.

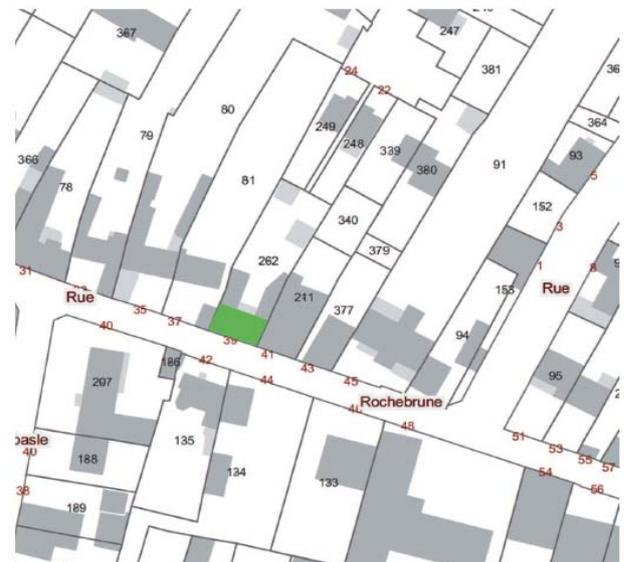
Les appuis de fenêtres sont légèrement débordants.

La toiture est à deux pans à faible pente, à l'origine couverte de tuiles plates, brunes, remplacées par des tuiles mécaniques. Il n'y a pas de lucarnes, les dépendances agricoles se trouvant à l'arrière de la maison. Il n'y a pas d'encadrement des fenêtres.

Rénovation récente ; bâti en relativement bon état.

**Recommandations :**

- Respecter les caractéristiques du bâti ;
- préserver la simplicité des volumes ;
- privilégier des fonctions d'habitat ;
- privilégier une rénovation



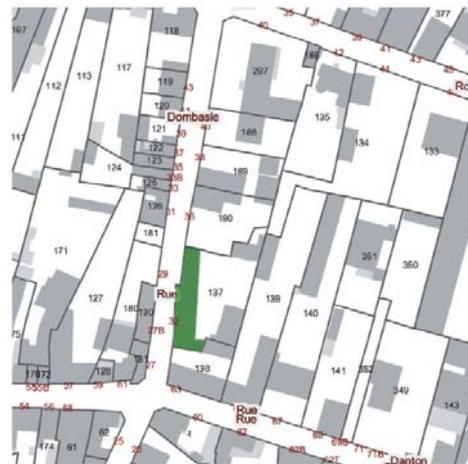
	<p>dans le respect des techniques traditionnelles, enduits et isolation permettant la respiration du mur (isolation par l'intérieur, enduits plâtre – chaux, etc.) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• privilégier des menuiseries en bois ;</li> <li>• fournir une étude patrimoniale dans le cadre d'un projet de restructuration.</li> </ul>	
<p>32 rue Dombasle</p>	<p>Maison horticole attestée dans le cadastre napoléonien. Cette maison présente une construction atypique, entièrement orientée sur cour et présentant un mur imposant avec peu d'ouvertures sur la rue Dombasle. La construction est composée de trois corps de bâtiments alignés sur rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une première construction à simple rez-de-chaussée, abritant le porche et une belle porte cochère bien conservée, et une toiture à deux versants ;</li> <li>- un bâtiment à un étage présentant trois ouvertures sur rue couvert d'une toiture à deux versants ;</li> <li>- le bâtiment principal à deux étages + combles, entièrement orienté sur cour avec seulement quatre fenêtres en partie haute. La toiture est à deux versants avec une croupe à l'extrémité sud. La lucarne atteste l'activité agricole et la présence du fruitier sous les combles.</li> </ul> <p>La construction est en maçonnerie recouverte d'un enduit (à l'origine au plâtre). L'ordonnancement de la façade sur cour est simple, seulement rythmée par les soubassements, percements, appuis, et bandeaux.</p> <p>Les menuiseries et volets sont en bois.</p>	  

L'ensemble est bien conservé.

Il s'agit d'un exemple remarquable de maison de bourg, d'une part pour la construction atypique et d'autre part pour le gabarit des constructions : à l'origine à un seul étage, l'apparition de maisons à deux étages atteste la vitalité des activités horticoles.

**Recommandations :**

- respecter les caractéristiques du bâti ;
- préserver la simplicité des volumes ;
- privilégier des fonctions d'habitat ;
- privilégier une rénovation dans le respect des techniques traditionnelles, enduits et isolation permettant la respiration du mur (isolation par l'intérieur, enduits plâtre – chaux, etc.) ;
- privilégier des menuiseries en bois ;
- fournir une étude patrimoniale dans le cadre d'un projet de restructuration.



Une des plus vieilles constructions du bourg datant du seizième siècle. A l'origine propriété des chanoines réguliers de l'ordre de Saint Victor, elle accueille à l'initiative de St Vincent de Paul et de Louise de Maurillac, une communauté des filles de la charité.

La construction est composée d'un long corps de bâtiment R+1 + combles d'un dessin sobre implanté en retrait et d'un appentis accolé qui présente son pignon à la rue Marguerite Yourcenar.

L'échelle de la construction dénote avec les maisons horticoles du bourg. Malgré l'absence de décorations la fondation Saint Vincent de Paul témoigne par son gabarit imposant de la présence d'une architecture plus noble dans le vieux bourg.

La propriété a été scindée en deux avec comme conséquence une différence de l'état de conservation de la construction.

Les murs sont en maçonnerie enduite. Toiture à 4 pentes à coyau avec croupes et lucarnes – 4 sur la rue Pépin. Côté jardin il y a également 2 lucarnes – une rampante et une meunière. La toiture d'origine en tuiles plates a été remplacée dans la partie nord par des tuiles mécaniques. Des fenêtres de toit ont été ajoutées côté jardin.

Les percements sont verticaux, à l'origine il y avait des petits bois sur les fenêtres.

Le terrain est clos d'un mur en maçonnerie.

#### Recommandations :

- Respecter les caractéristiques du bâti ;
- préserver la simplicité



vues datant de 1992 et 1993

des volumes ;

- privilégier des fonctions d'habitat ;
- privilégier une rénovation dans le respect des techniques traditionnelles, enduits et isolation permettant la respiration du mur (isolation par l'intérieur, enduits plâtre – chaux, etc.) ;
- privilégier des menuiseries en bois ;
- fournir une étude patrimoniale dans le cadre d'un projet de restructuration.



51 rue de Romainville

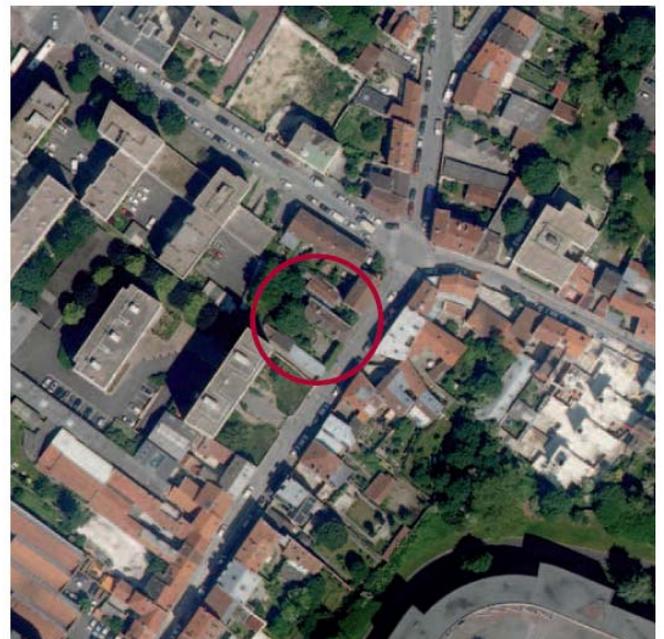
Maison d'horticulteur R+1+combles implantée perpendiculairement à la rue, orientée sur une cour qui est bordée du côté opposée par les dépendances agricoles, une construction sans étage avec une toiture à un seul versant. L'ensemble est clos par un mur enduit. Une porte charretière donne accès à la cour.

La construction principale est en maçonnerie couverte d'un enduit. La toiture en tuiles plates brunes est à quatre versants avec croupes et lucarnes, orientées sur cour.

La façade est d'un dessin simple, un soubassement filant, des encadrements et appuis de fenêtres.

**Recommandations :**

- respecter les caractéristiques du bâti ;
- préserver la simplicité des volumes ;
- privilégier des fonctions d'habitat ;
- privilégier une rénovation dans le respect des techniques traditionnelles, enduits et isolation permettant la respiration du mur (isolation par l'intérieur, enduits plâtre – chaux, etc.) ;
- privilégier des menuiseries en bois ;
- fournir une étude patrimoniale dans le cadre d'un projet de restructuration.





## 6.4. Ajouts d'éléments de patrimoine du bas Montreuil

### *6.4.1. Maison 191 rue Etienne Marcel*

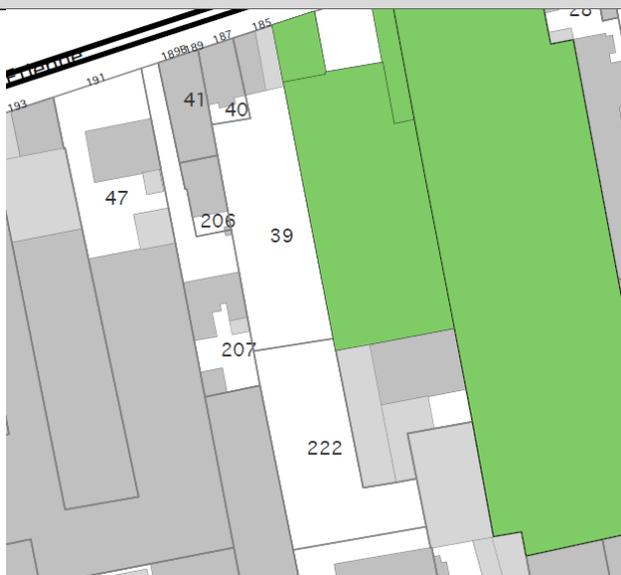
La maison patronale au 191 rue Etienne Marcel n'est pas protégée dans le PLU actuel. La procédure de modification vise à ajouter une protection dans l'inventaire patrimonial au titre du patrimoine représentatif (1 étoile). La qualité de l'architecture justifie la reconnaissance de cet élément, ainsi que son insertion dans de futurs projets de développement. Il s'agit d'une maison patronale datant du début du vingtième siècle, à un étage avec un toit en pavillon à faible pente. Les encadrements des baies, bandeaux et corniche sont en pierre. La façade est enduite.



La protection de la maison donne lieu à :

- une ligne supplémentaire dans l'inventaire patrimonial,
- un repérage sur le plan 1.4.2.

Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2  
avant modification



Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2  
après modification



#### 6.4.2. Maison 177/181 rue Etienne Marcel

La maison aux 177/181 rue Étienne Marcel n'est pas protégée dans le PLU actuel. La procédure de modification vise à ajouter une protection dans l'inventaire patrimonial au titre du patrimoine représentatif (1 étoile). La qualité de l'architecture justifie la reconnaissance de cet élément, ainsi que son insertion dans de futurs projets de développement. Il s'agit d'une maison bourgeoise à un étage et combles, intégrée dans la plus grande des halles Decaux. Elle est construite en maçonnerie enduite, avec une toiture en zinc. Le rez-de-chaussée est légèrement surélevé



La protection de la maison donne lieu à :

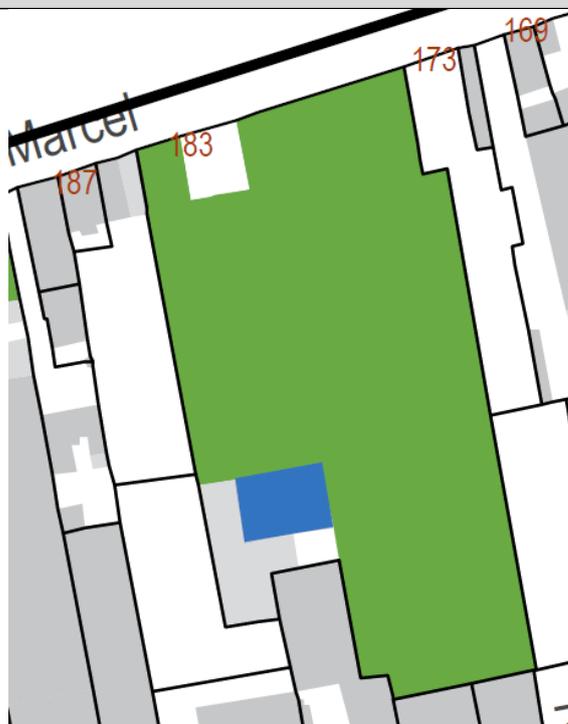
- une ligne supplémentaire dans l'inventaire patrimonial,

- un repérage sur le plan 1.4.2.

Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2  
**avant** modification



Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2  
**après** modification



#### 6.4.3. Halle 258 rue de Paris

La halle située à l'arrière du 258 rue de Paris n'est pas protégée dans le PLU actuel. La procédure de modification vise à ajouter une protection dans l'inventaire patrimonial au titre du patrimoine représentatif (1 étoile). Cette halle en structure bois construite en 1919 est située en cœur d'îlot et accessible depuis un porche dans l'immeuble côté rue de Paris (et également depuis la rue Etienne Marcel). La halle centrale est en structure bois à trois travées, avec une couverture à double pente au centre et de part et d'autre une travée avec une toiture à un seul versant.

Au sud, la halle est surmontée d'un petit clocher également en bois avec horloge et la date de construction. La halle est précédée au sud d'une cour pavée, bordée de part et d'autre de dépendances ouvertes sur cour également en structure bois à un étage et toiture à un versant.

Cette halle présente un témoignage d'une activité artisanale et industrielle emblématique du bas Montreuil. Cela, ainsi que ces qualités spatiales et pittoresques justifient la reconnaissance de cet élément et son intégration dans un futur projet de développement.



La protection de la maison donne lieu à :

- une ligne supplémentaire dans l'inventaire patrimonial,
- un repérage sur le plan 1.4.2.

Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 **avant** modification



Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 **après** modification



## 6.5. Modification de la fiche Îlot industriel – patrimoine exceptionnel des 26 rue de Vincennes / 14 rue Kléber

### 6.5.1. Objectifs

La modification a pour objectif d'affiner le classement du site, car il apparaît actuellement une forme d'incohérence entre la fiche \*\*\* actuelle, et les recommandations y figurant, avec les principes inscrits à l'article UM 2.4 du règlement posant une interdiction de principe de toute opération de démolition, alors que certains bâtiments présents sur l'îlot identifié se trouvent largement altérés par des éléments non caractéristiques des critères patrimoniaux définis dans la fiche correspondante.

Se trouve ainsi compromis tout projet sur le site, même un projet dont l'ambition ne dénaturerait pas ou ne porterait pas atteinte à la valeur patrimoniale des lieux.

Il s'agit donc à la fois de permettre la conservation mais aussi la mise en valeur des bâtiments, le statu quo dans les contraintes actuelles pouvant être contre-productif du point de vue des finalités rappelées ci-dessus et souhaitées pour l'avenir du site.

Quai de déchargement



Édicules techniques et cheminées surajoutés à l'édifice au fil des différentes occupation des bâtiments



Auvent ne correspondant pas au reste de l'architecture du bâti.



Façade nécessitant d'être remaniée, en tenant compte de la modénature d'origine, pour être adaptée à un usage plus moderne.



Partie d'une époque plus récente et ne correspondant pas au reste du bâti (côté rue du Sergent Bobillot)



Le classement actuel empêche ainsi le développement d'un projet à cette adresse qui permettrait de mettre en valeur le patrimoine et de lui donner des fonctions assurant sa pérennité.

La modification transforme ainsi le classement patrimoine exceptionnel en patrimoine remarquable, ce qui permettra une évolution du bâti, pour la partie située au 14, rue Kléber. Le classement de la partie située au 26 rue de Vincennes reste inchangé. Une fiche 2 étoiles est ajoutée à la section III de l'étude patrimoniale, les plans et la liste des éléments de patrimoine sont modifiés.

#### 6.5.2. Recours à la modification

Le déclassement d'une partie de l'îlot dit « Chapal » réparti en deux sites relève de la modification, en ce sens que, considérant les termes mêmes de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme :

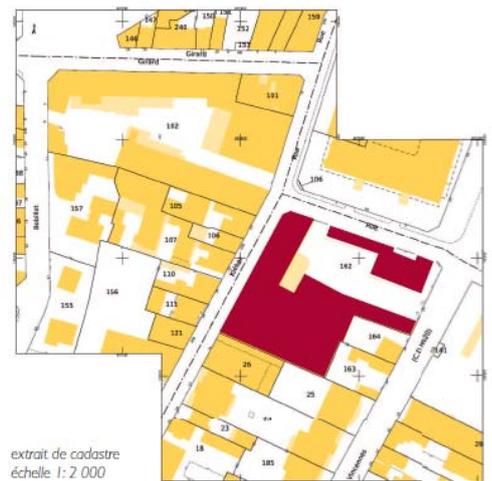
- il n'est pas envisagé de changer les orientations définies par le P.A.D.D., en ce sens que le maintien du caractère \*\* ou « remarquable » des bâtiments sis 14 rue Kléber ne remet pas en cause les recommandations de la fiche d'îlot industriel selon lesquelles les éléments ou bâtiments caractéristiques doivent être conservés et mis en valeur lors de la reconversion du site. L'insertion de tout projet sur le site s'appréciera, notamment, lors d'une demande de permis de construire faite par un opérateur. En ce sens, l'harmonie du site devra être conservée ainsi que la préservation d'un paysage de « tissus industriel » qui porte « les traces de notre histoire économique et sociale » (P.A.D.D., définition du « projet de ville », p.11 et orientation 2.9) ;
- de la présence du site dans un secteur urbain, il n'est aucunement question de « réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière » ;
- au regard des objectifs et recommandations maintenues sur l'îlot comme évoqué ci-dessus, ainsi que du maintien en \*\*\* des bâtiments sis 26 rue de Vincennes, il ne s'agit donc pas d'envisager de réduire la qualité d'ensemble du site et des éléments patrimoniaux caractéristiques de l'architecture industrielle du tournant du XXe siècle dont il est souhaité la protection ;
- enfin, il ne s'agit pas d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

### 6.5.3. Modifications apportées au PLU

Éléments de patrimoine	Elements <b>avant</b> modification	Elements <b>après</b> modification
<p>Pages de l'étude patrimoniale : 102 et 103</p> <p>Ilot industriel</p> <p>26 rue de Vincennes</p> <p>14 rue Kléber</p>	<p><i>Extraits de la fiche 3* de l'étude patrimoniale avant modification</i></p> <div data-bbox="405 488 912 591" style="background-color: black; color: white; padding: 5px; text-align: center;"> <p><b>26 rue de Vincennes</b> <b>14 rue Kléber</b></p> </div> <p><b>Description</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Section AL, parcelles 102 et 162</li> <li>• Secteur C7 - Solidarité - Camot</li> <li>• 1893-1910-1920 - Plisson Charles, Coutureaud Eugène &amp; Testel (architectes)</li> <li>• Gros-oeuvre béton, pan de béton, pierre, moellon, enduit, brique, métal, pan de métal, couverture tuile mécanique, verre en couverture, sous-sol, 3 étages carrés, décor céramique, ornement géométrique, toit en pavillon, toit à longs pans, pignon découvert, pignon couvert, shed</li> <li>• Ex usine de peausserie (usine de traitement des peaux de lapin) C. et E. Chapal frères et cie, puis Société anonyme des anciens établissements C. et E. Chapal frères et cie, actuellement hôtel industriel, logement et ateliers d'artistes</li> <li>• Surface du site : 4000 m<sup>2</sup> - Surface bâtie : 2500 m<sup>2</sup></li> <li>• Au 26 rue de Vincennes (CAP Fleurus) se trouvent le bâtiment administratif à deux étages carrés à pignon couvert, avec un décor d'appareillage au rez-de-chaussée, aux angles et sous la corniche, les ateliers, construits en brique et pan de métal, à deux étages carrés, avec un toit à longs pans et pignon découvert, un bâtiment à deux niveaux, construit en pierre, à toit en pavillon, un bâtiment à deux niveaux, construit en brique, avec un toits à long pans.</li> <li>• Le site du n°14 rue Kléber (CAP Chapal) comprend une maison en pierre et moellon, à un étage carré, avec un toit en pavillon couvert en tuiles mécaniques, orné d'une frise de céramique au dernier niveau, un atelier en brique à un étage carré et un toit en shed. L'entrée du n°14 rue Kléber est surmontée d'un fronton percé d'un oculus qui rappelle celui qui orne les pignons des sheds</li> </ul>	<p><i>Extraits de la fiche 3* de l'étude patrimoniale après modification</i></p> <div data-bbox="992 488 1436 577" style="background-color: black; color: white; padding: 5px; text-align: center;"> <p><b>26 rue de Vincennes</b></p> </div> <p><b>Description</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Section BM, parcelle 62</li> <li>• Secteur A3 - Bobillot</li> <li>• Surface du site : environ 3580m<sup>2</sup> - surface bâtie : environ 2500m<sup>2</sup></li> <li>• Le site des anciennes usines de peausserie C. et E. Chapal frères et cie, initialement réparti sur trois îlots séparés par les rues Marcellin- Berthelot et Kléber est un exemple emblématique des « Palais de l'industrie » à Montreuil qui se distinguent par des programmes architecturaux soignés édifiés entre 1857 et 1930 par les architectes Plisson et Testel et Eugène Coutereaud.</li> <li>• Aujourd'hui subsistent deux des trois îlots initiaux : Suite à la fermeture de l'usine montreuilloise en 1968, les ateliers du 9, rue Kléber sont démolis. Les sites abritent aujourd'hui un hôtel industriel, des logements et des ateliers d'artistes.</li> <li>• Le site au 26, rue de Vincennes est le plus ancien des deux îlots conservés. A l'origine construit pour l'usine de toiles cirées du campement universel dans les années 1870, l'îlot est acheté en 1907 pour un agrandissement de l'usine Chapal. Des travaux de reconstruction menés en 1909/10 sont entrepris dans le but d'unifier les bâtiments des trois sites.</li> </ul> <p>Il est composé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un bâtiment administratif (édifié probablement en 1875 pour l'usine de toiles cirées) à deux étages, en pierre, marqué par un travail d'appareillage au rez-de-chaussée, aux angles et sous la corniche avec une série de 5 lucarnes disposées de manière symétrique côté cour, prolongé par un corps de bâtiment R+1 également en pierre sur la rue Berthelot,</li> <li>- des ateliers à l'ouest sur la rue Kléber, des bâtiments R+2 édifiés entre les années 1910 et 1920 par l'architecte Charles Plisson ; le pignon à l'angle des rues Berthelot et Kléber est notamment marqué par un pignon composé d'une baie en demi-cercle et de puissants massifs latéraux ; à l'origine il marquait le carrefour avec un pendant en vis-à-vis (aujourd'hui disparu) ; Le bâtiment est composé d'une structure en béton avec un remplissage en briques et un toit à longs pans ;</li> <li>- un bâtiment d'ateliers implanté en « L » à l'intérieur de la cour, de même gabarit que les ateliers rue Kléber ;</li> <li>- un auvent en béton reliant les ateliers ;</li> <li>- un bâtiment de garage à pans de bois au sud du site ;</li> </ul>



extrait de cadastre  
échelle 1:2 000



extrait de cadastre  
échelle 1:2 000



**26 rue de Vincennes  
14 rue Kléber**

- 1/ préserver et entretenir le portail de l'entrée rue de Vincennes
- 2/ maintenir les finitions : dessin de brique, huisseries acier, fronton et modillons
- 3/ préserver l'organisation du site à partir de cette axe de distribution
- 4/ organiser la signalétique dans des panneaux, interdire les interventions sur les vitrages de la façade (publicités, marquages sauvages)
- 5/ garder son intégrité au pavillon en rétablissant un accès indépendant par la rue Kléber et une séparation du reste du site par un mur traditionnel en maçonnerie de pierres
- 6/ traduire la mise à la norme d'efficacité thermique/énergétique par une isolation intérieure

*Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 avant modification*



*Extrait du plan de repérage du patrimoine 4.8 avant modification*



**26 rue de Vincennes**

- 1. préserver l'organisation du site à partir de l'axe de distribution
- 2. procéder à des rénovations dans le respect des techniques d'origine et des dessins et modénatures des façades ;
- 3. traduire la mise aux normes d'efficacité énergétique par une isolation par l'intérieur

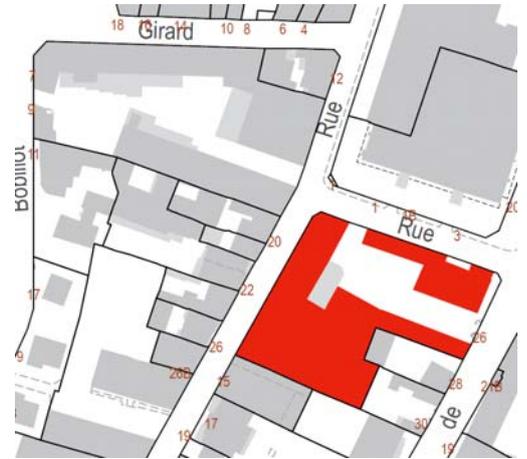
*Extrait du plan de l'inventaire patrimonial 1.4.2 après modification*



*Extrait du plan de repérage du patrimoine 4.8*



après modification



## 7. Évolutions des emplacements réservés

### 7.1. Modification de l'ER C5

#### 7.1.1. Objectifs

La modification a pour objectif de modifier l'emplacement réservé C5, destiné à la prolongation de la rue des Meuniers par une voie d'une largeur de 10 mètres.

Cet emplacement a été réalisé entre la rue Robespierre et la rue Marceau, ainsi qu'entre la rue Marceau et la rue Jean-Jacques Rousseau. La nouvelle rue créée a été nommée rue des Longs Quartiers. Cette partie de l'emplacement réservé est ainsi devenu sans objet et sera supprimée.

La ville n'a plus la volonté d'ouvrir à la circulation automobile cette dernière partie de l'emplacement réservé. De plus, l'emplacement réservé tel qu'il est actuellement dessiné, d'une largeur de 10 m, concerne une partie de bâtiments existants. Il est donc proposé de maintenir cette partie non réalisée de l'emplacement réservé, mais de réduire sa largeur à 8 mètres pour qu'il puisse être réalisé sans démolir les bâtiments.

#### 7.1.2. Recours à la modification

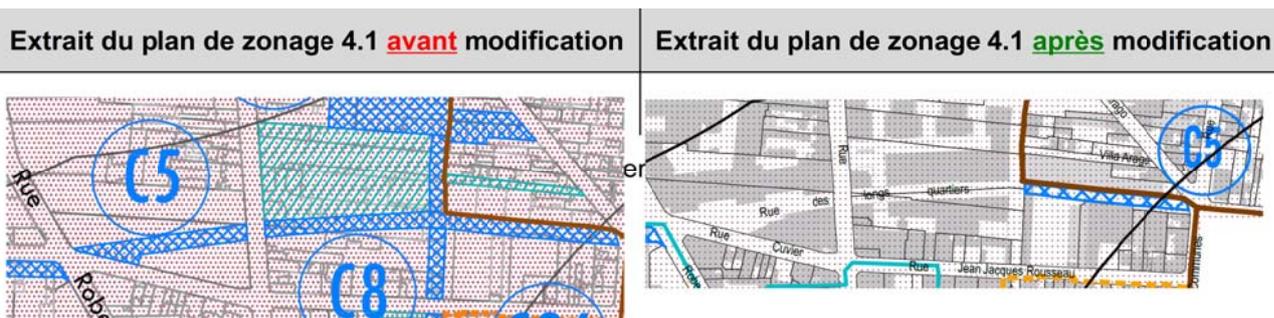
La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

#### 7.1.3. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1)



### Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

VOIRIE COMMUNALE			
	<b>C1</b>	Création d'un mail rue du Progrès (largeur 18m)	2780
	<b>C2</b>	Elargissement de la rue Armand Carrel (largeur 12m)	1360
	<b>C3</b>	Elargissement de la rue Cuvier (largeur 20 m)	1550
	<b>C4</b>	Prolongement de la rue C. Puig (largeur 12m)	1791
	<b>C5</b>	Prolongement de la rue des Meuniers (largeur 10m)	3378
	<b>C6</b>	Prolongement de la rue Gutenberg vers la rue de Paris vers la rue Marceau (largeur 12m)	1548
	<b>C7</b>	Prolongement de la rue Gutenberg vers le parc des Guilands (largeur 14m)	948

### Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

VOIRIE COMMUNALE			
	<b>C1</b>	Création d'un mail rue du Progrès (largeur 18m)	2780
	<b>C2</b>	Elargissement de la rue Armand Carrel (largeur 12m)	1360
	<b>C3</b>	Elargissement de la rue Cuvier (largeur 20 m)	1550
	<b>C4</b>	Prolongement de la rue C. Puig (largeur 12m)	1791
	<b>C5</b>	Liaison entre rue des Longs quartiers et la rue des Meuniers (largeur 8 m)	900
	<b>C7</b>	Elargissement du boulevard Chanzy (largeur 2 m)	239

## 7.2. Suppression de l'ER C6

### 7.2.1. Objectifs

La modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C6, destiné à la prolongation de la rue Gutenberg vers la rue de Paris. Cet emplacement réservé a été réalisé et nommé rue Marcel Dufriche. Il est donc devenu sans objet.

### 7.2.2. Recours à la modification

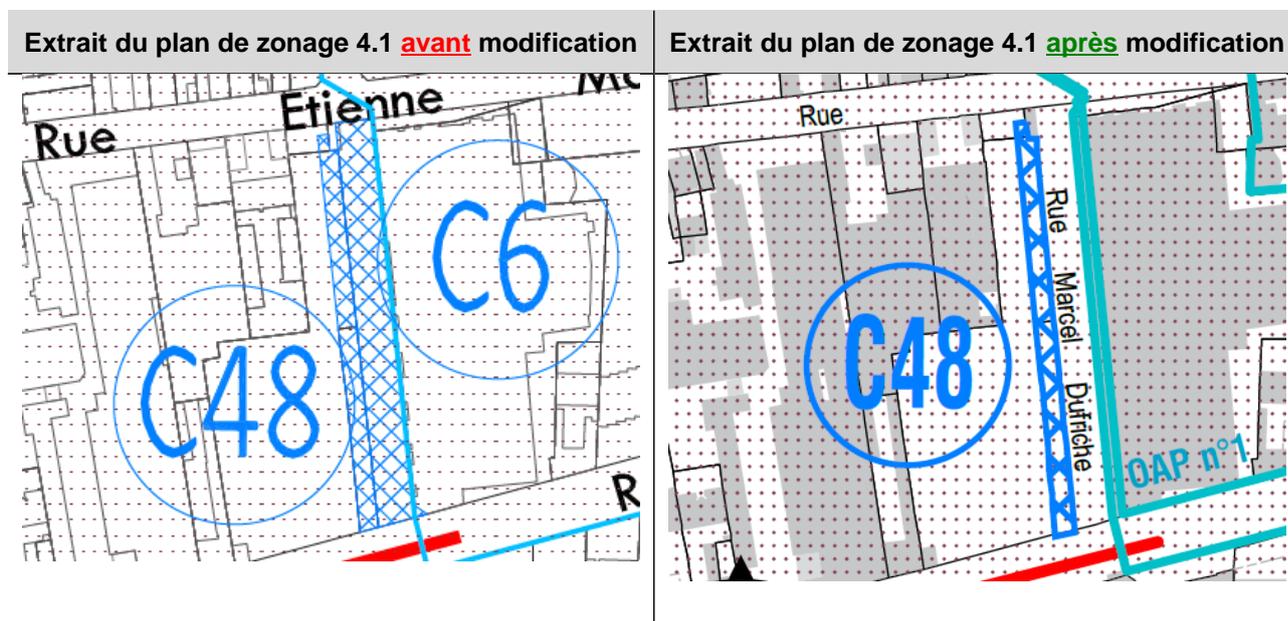
La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 7.2.3. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

#### Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

VOIRIE COMMUNALE			
C1	Création d'un mail rue du Progrès (largeur 18m)		2780
C2	Elargissement de la rue Armand Carrel (largeur 12m)		1360
C3	Elargissement de la rue Cuvier (largeur 20 m)		1550
C4	Prolongement de la rue C. Puig (largeur 12m)		1791
C5	Prolongement de la rue des Meuniers (largeur 10m)		3378
C6	Prolongement de la rue Gutenberg vers la rue de Paris vers la rue Marceau (largeur 12m)		1548
C7	Prolongement de la rue Gutenberg vers le parc des Guilands (largeur 14m)		948

#### Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

VOIRIE COMMUNALE			
C1	Création d'un mail rue du Progrès (largeur 18m)		2780
C2	Elargissement de la rue Armand Carrel (largeur 12m)		1360
C3	Elargissement de la rue Cuvier (largeur 20 m)		1550
C4	Prolongement de la rue C. Puig (largeur 12m)		1791
C5	Liaison entre rue des Longs quartiers et la rue des Meuniers (largeur 8 m)		900
C7	Elargissement du boulevard Chanzy (largeur 2 m)		239

## 7.3. Suppression de l'ER C8

### *7.3.1. Objectifs*

La modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C8, destiné au percement d'une voirie Nord/Sud depuis la rue Simone de Beauvoir. Cet emplacement réservé a été réalisé et nommé rue Carole Fredericks et rue des Longs Quartiers. Il est donc devenu sans objet.

### *7.3.2. Recours à la modification*

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### *7.3.3. Modifications apportées au PLU*

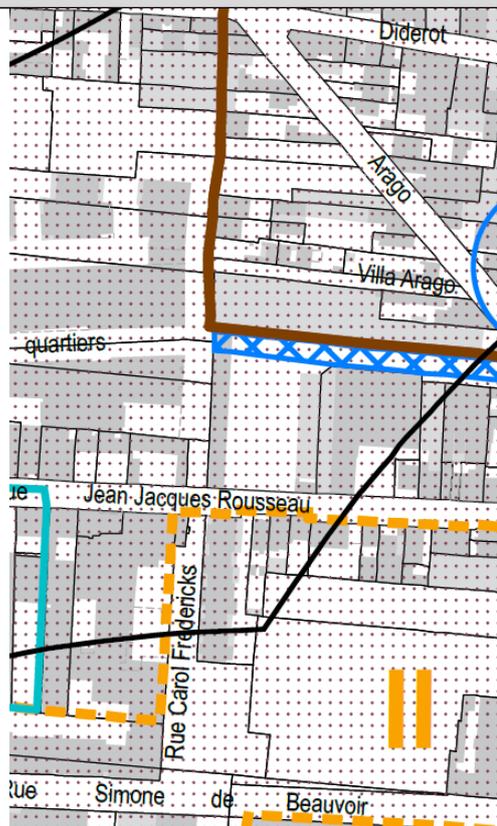
La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).

Extrait du plan de zonage 4.1 **avant** modification



Extrait du plan de zonage 4.1 **après** modification



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

<b>C7</b>	Prolongement de la rue Gutenberg vers le parc des Guilands (largeur 14m)	948
<b>C8</b>	Percement d'une voirie Nord/Sud depuis la rue Simone de Beauvoir (largeur 10m)	1916
<b>C9</b>	Percement d'une voie entre la rue Buffon et la rue Victor Hugo (largeur 8m)	707
<b>C10</b>	Elargissement de la rue de Rosny (largeur 15m)	1894
<b>C11</b>	Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)	232

Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

<b>C5</b>	Liaison entre rue des Longs quartiers et la rue des Meuniers (largeur 8 m)	900
<b>C7</b>	Elargissement du boulevard Chanzy (largeur 2 m)	239
<b>C11</b>	Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)	232
<b>C12</b>	Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)	3163
<b>C13</b>	Elargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)	1528

## 7.4. Suppression de l'ER C9

### *7.4.1. Objectifs*

La modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C9, destiné au percement d'une voie entre la rue Buffon et la rue Victor Hugo. Cet emplacement réservé a été réalisé et nommé allée du Capitaine Henry. Il est donc devenu sans objet.

### *7.4.2. Recours à la modification*

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### *7.4.3. Modifications apportées au PLU*

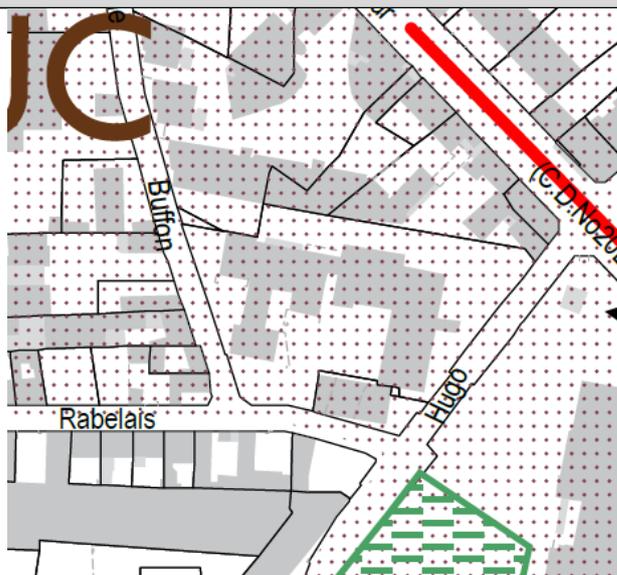
La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).

Extrait du plan de zonage 4.1 **avant** modification



Extrait du plan de zonage 4.1 **après** modification



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

C7	Prolongement de la rue Gutenberg vers le parc des Guilands (largeur 14m)	948
C8	Perçement d'une voirie Nord/Sud depuis la rue Simone de Beauvoir (largeur 10m)	1916
C9	Perçement d'une voie entre la rue Buffon et la rue Victor Hugo (largeur 8m)	707
C10	Elargissement de la rue de Rosny (largeur 15m)	1894
C11	Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)	232

Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

C5	Liaison entre rue des Longs quartiers et la rue des Meuniers (largeur 8 m)	900
C7	Elargissement du boulevard Chanzy (largeur 2 m)	239
C11	Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)	232
C12	Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)	3163
C13	Elargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)	1528

## 7.5. Suppression de l'ER C10

### 7.5.1. Objectifs

La modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C10, destiné à l'élargissement de la rue de Rosny. Une partie de cet emplacement réservé a été réalisée, au début de la rue de Rosny (côté rue Franklin) et a permis d'accompagner le développement d'opérations importantes de construction de

bureaux. Il n'est plus aujourd'hui nécessaire d'envisager l'élargissement de la rue de Rosny plus au nord, notamment en raison de la présence d'un talus conséquent dont les modalités de démolition sont difficilement envisageables.

### 7.5.2. Recours à la modification

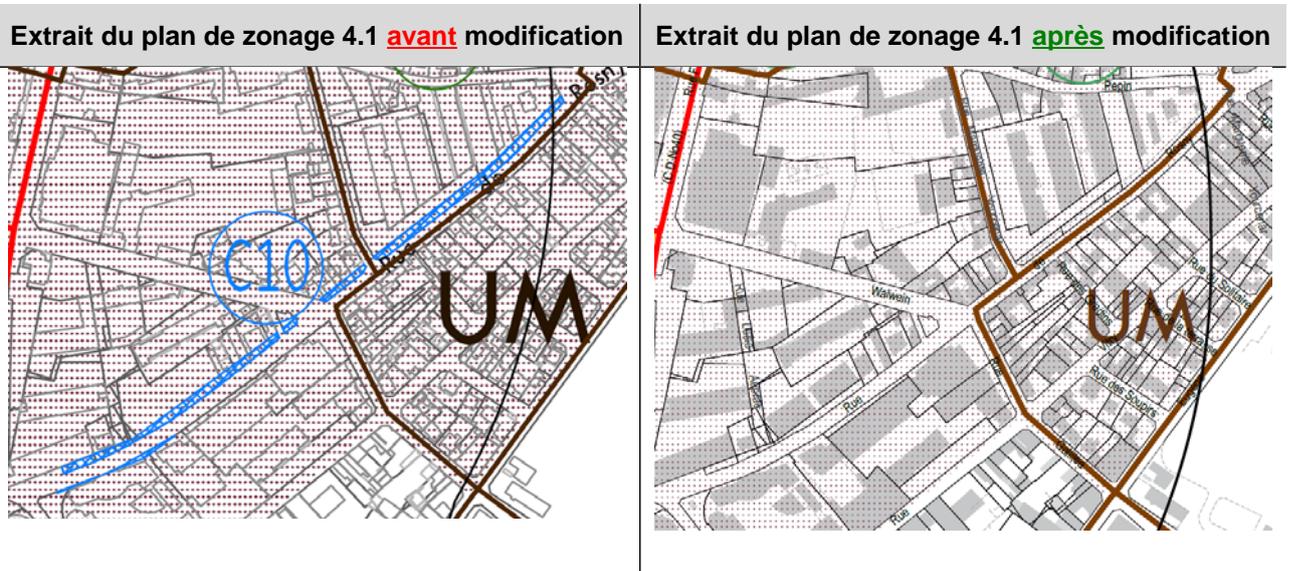
La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 7.5.3. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

#### Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

<b>C7</b>	Prolongement de la rue Gutenberg vers le parc des Guilands (largeur 14m)	948
<b>C8</b>	Percement d'une voirie Nord/Sud depuis la rue Simone de Beauvoir (largeur 10m)	1916
<b>C9</b>	Percement d'une voie entre la rue Buffon et la rue Victor Hugo (largeur 8m)	707
<b>C10</b>	Elargissement de la rue de Rosny (largeur 15m)	1894
<b>C11</b>	Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)	232
<b>C12</b>	Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)	471
<b>C13</b>	Elargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)	1528

#### Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

<b>C5</b>	Liaison entre rue des Longs quartiers et la rue des Meuniers (largeur 8 m)	900
<b>C7</b>	Elargissement du boulevard Chanzy (largeur 2 m)	239
<b>C11</b>	Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)	232
<b>C12</b>	Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)	3163
<b>C13</b>	Elargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)	1528

## 7.6. Modification de l'ER C14

### 7.6.1. Objectifs

La modification a pour objectif de modifier l'emplacement réservé C14, destiné à l'élargissement de la rue de Rosny RD 37. La largeur de la voie prévue est de 16 mètres, mais le dessin sur le plan de zonage ne correspond pas puisque sa largeur est de 20 mètres. Le dessin est par conséquent réajusté à 16 mètres.

### 7.6.2. Recours à la modification

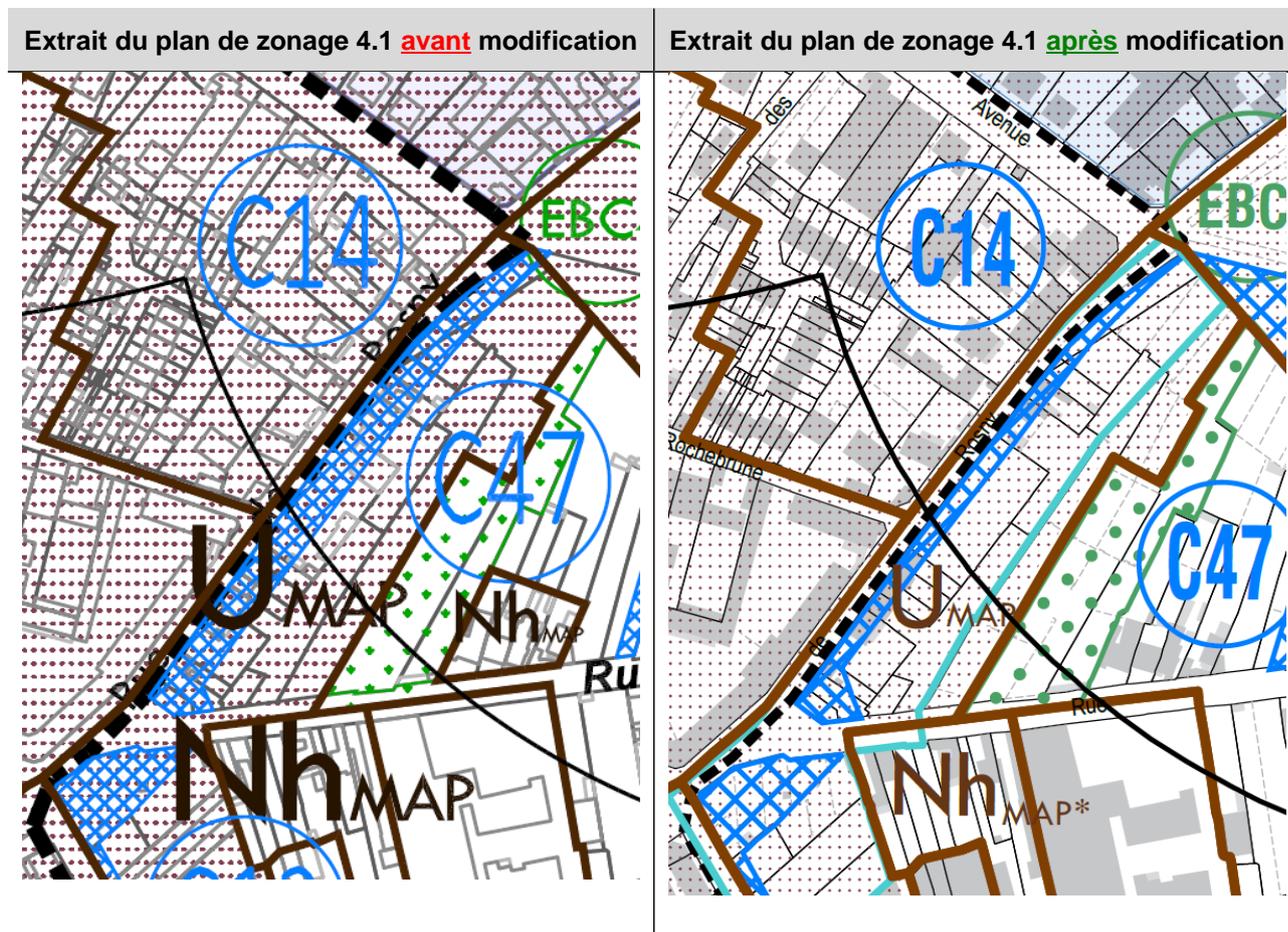
La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 7.6.3. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

#### Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

C11	Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)	232
C12	Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)	471
C13	Elargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)	1528
C14	Elargissement de la rue de Rosny RD 37 (largeur 16m)	2933
C15	Elargissement de la rue Saint-Denis (largeur 12m)	568
C16	Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre l'impasse du Gobétue et la rue Saint-Antoine (largeur 6m)	1355

## Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

<b>C11</b>	Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)	232
<b>C12</b>	Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)	3163
<b>C13</b>	Elargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)	1528
<b>C14</b>	Elargissement de la rue de Rosny RD 37 (largeur 16m)	1363
<b>C16</b>	Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre l'impasse du Gobétue et la rue Saint-Antoine (largeur 6m)	1355

### 7.7. Suppression de l'ER C15

#### *7.7.1. Objectifs*

La modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C15, destiné à l'élargissement de la rue Saint-Denis. Cet emplacement réservé ne correspond plus aux objectifs de la Ville en matière de planification des flux de circulation. Il est donc devenu sans objet.

#### *7.7.2. Recours à la modification*

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

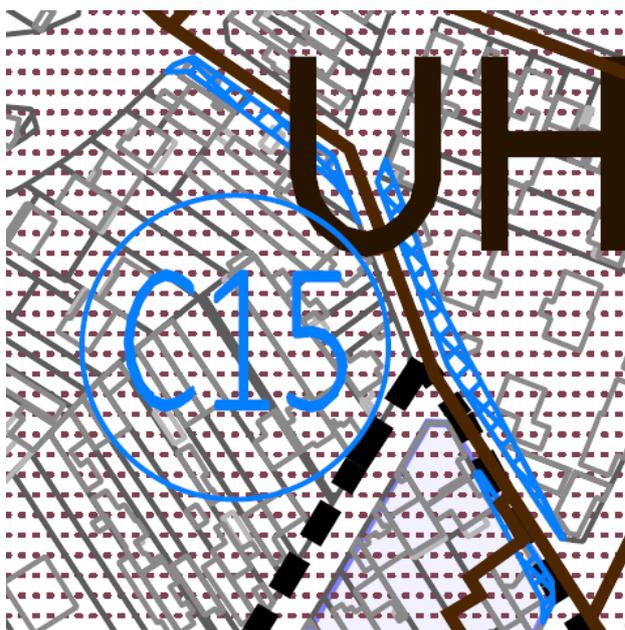
- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

#### *7.7.3. Modifications apportées au PLU*

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).

Extrait du plan de zonage 4.1 **avant** modification



Extrait du plan de zonage 4.1 **après** modification



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

<b>C11</b>	Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)	232
<b>C12</b>	Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)	471
<b>C13</b>	Elargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)	1528
<b>C14</b>	Elargissement de la rue de Rosny RD 37 (largeur 16m)	2933
<b>C15</b>	Elargissement de la rue Saint-Denis (largeur 12m)	568
<b>C16</b>	Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre l'impasse du Gobétue et la rue Saint-Antoine (largeur 6m)	1355
<b>C17</b>	Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre la rue Pierre de Montreuil et l'impasse du Gobétue (largeur 6m)	929

Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

<b>C11</b>	Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)	232
<b>C12</b>	Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)	3163
<b>C13</b>	Elargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)	1528
<b>C14</b>	Elargissement de la rue de Rosny RD 37 (largeur 16m)	1363
<b>C16</b>	Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre l'impasse du Gobétue et la rue Saint-Antoine (largeur 6m)	1355

## 7.8. Suppression de l'ER C21

### *7.8.1. Objectifs*

La modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C21, destiné au percement d'une voie entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil. Cet emplacement réservé a été réalisé et nommé rue de Beit-Sira. Il est donc devenu sans objet.

### *7.8.2. Recours à la modification*

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

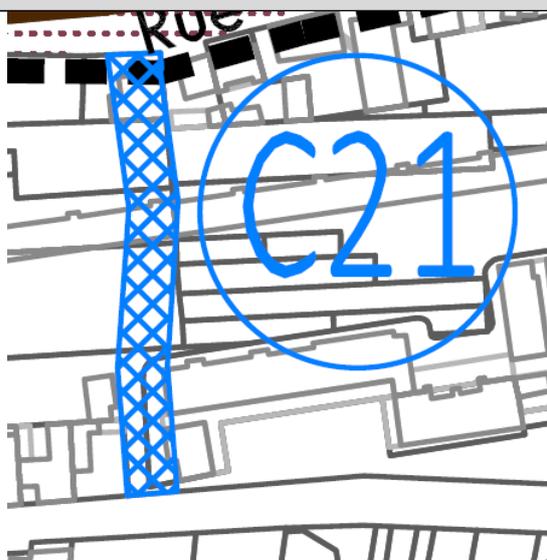
- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### *7.8.3. Modifications apportées au PLU*

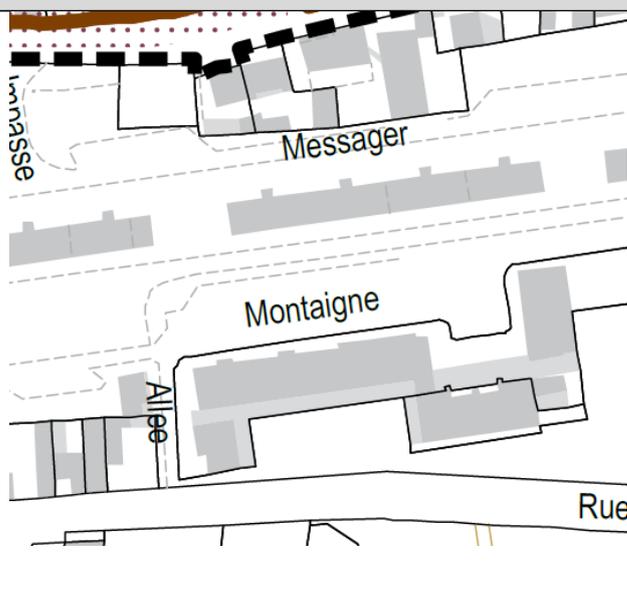
La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).

Extrait du plan de zonage 4.1 **avant** modification



Extrait du plan de zonage 4.1 **après** modification



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

C19	Prolongement de la rue des Jardins Dufour vers la rue Saint-Antoine (largeur 8m)	799
C20	Liaison piétonnière entre les rues H. Wallon et R. Lefèvre (largeur 8m)	229
C21	Percement d'une voie entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil coté ouest (largeur 12m)	1272
C25	Elargissement de la rue de la Nouvelle France (largeur 12m)	853
C26	Prolongement de la rue Anatole France vers la rue P. de Montreuil (largeur 12m)	607

Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

C19	Prolongement de la rue des Jardins Dufour vers la rue Saint-Antoine (largeur 8m)	799
C20	Liaison piétonnière entre les rues H. Wallon et R. Lefèvre (largeur 8m)	229
C25	Elargissement de la rue de la Nouvelle France (largeur 12m)	853
C26	Prolongement de la rue Anatole France vers la rue P. de Montreuil (largeur 12m)	607

## 7.9. Modification du tracé de l'ER C31

### 7.9.1. Objectifs

La modification a pour objectif de remodeler l'ER C31 dans le cadre de la ZAC Boissière Acacia. L'ER a pour objet le percement d'une voie entre le boulevard de la Boissière et la rue de la Montagne Pierreuse.

Sur la base des études d'aménagement réalisé, la procédure de modification vise à adapter le tracé de l'ER au projet.

### 7.9.2. Recours à la modification

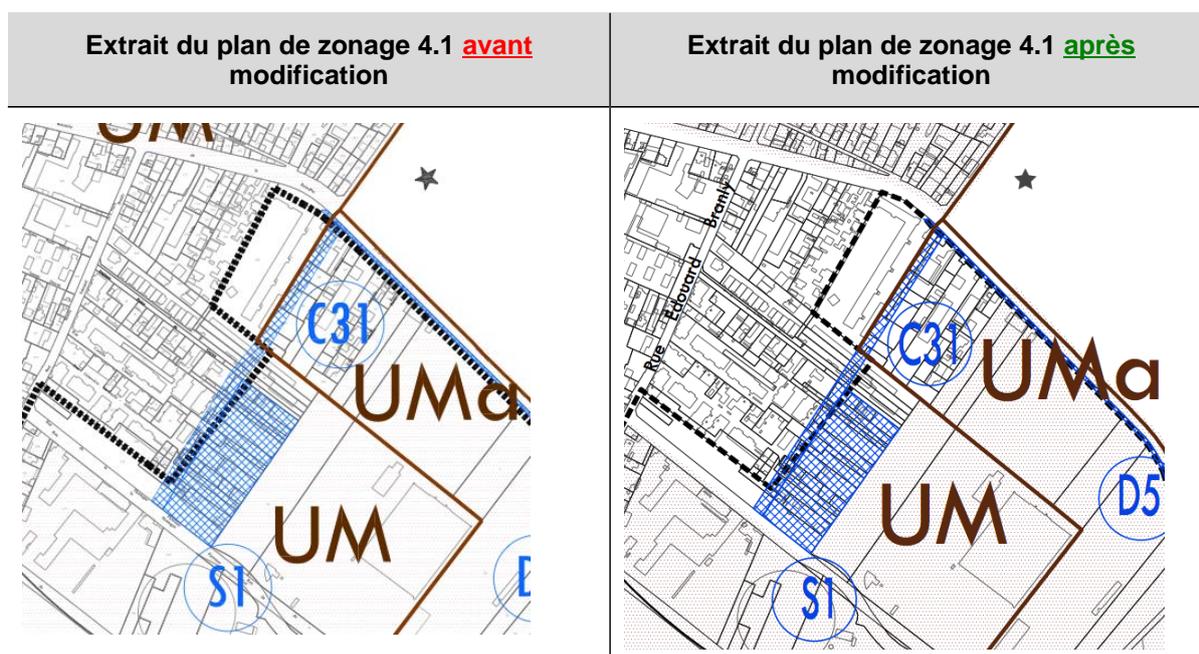
La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 7.9.3. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

### Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

<b>C29</b>	Percement d'une voie entre la rue de Rosny et la rue Saint Antoine dans le prolongement de la rue des Roches (largeur 12m)	4043
<b>C30</b>	Percement d'une voie est-ouest dans le prolongement de la rue Coli (largeur 12 m)	1547
<b>C31</b>	Percement d'une voie entre le boulevard de la Boissière et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 12m)	3465
<b>C32</b>	Prolongement de la rue Nungesser entre la rue de Rosny et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 12m)	1834

### Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

<b>C29</b>	Percement d'une voie entre la rue de Rosny et la rue Saint Antoine dans le prolongement de la rue des Roches (largeur 12m)	4043
<b>C30</b>	Percement d'une voie est-ouest dans le prolongement de la rue Coli (largeur 12 m)	1547
<b>C31</b>	Percement d'une voie entre le boulevard de la Boissière et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 10m)	2944
<b>C32</b>	Prolongement de la rue Nungesser entre la rue de Rosny et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 12m)	1834

## 7.10. Suppression de l'ER C33

### 7.10.1. Objectifs

La modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C33, destiné à un espace vert rue Condorcet. Cet emplacement réservé a été acquis et donnera lieu à un projet d'aménagement. Il est donc devenu sans objet.

### 7.10.2. Recours à la modification

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 7.10.3. Modifications apportées au PLU

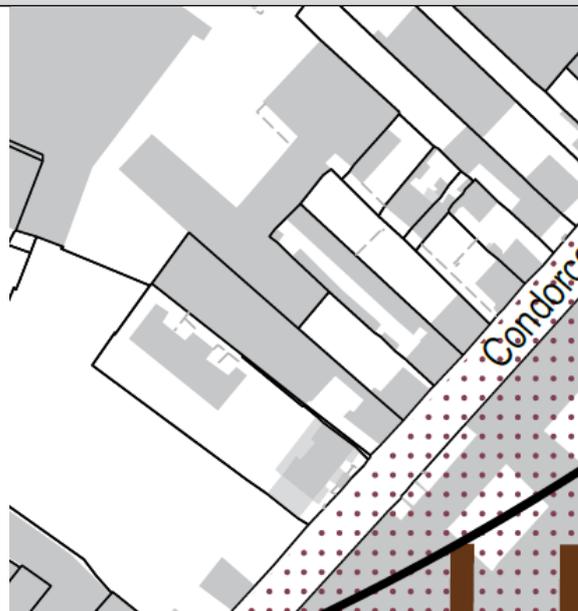
La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).

Extrait du plan de zonage 4.1 **avant** modification



Extrait du plan de zonage 4.1 **après** modification



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

	<b>C32</b>	Prolongement de la rue Nungesser entre la rue de Rosny et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 12m)	1834
ESPACES VERTS	<b>C33</b>	Espace vert rue Condorcet	708
	<b>C34</b>	Espace vert entre les rues Cuvier, Zola et Progrès	4377
	<b>C35</b>	Espace vert rue François Arago	3255
	<b>C36</b>	Espace vert rue Simone de Beauvoir (secteur de plan masse Marceau)	2225

Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

	<b>C32</b>	Prolongement de la rue Nungesser entre la rue de Rosny et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 12m)	1834
	<b>C34</b>	Espace vert entre les rues Cuvier, Zola et Progrès	4376
	<b>C42</b>	Elargissement du sentier des Messiers (largeur 2 m)	542
	<b>C43</b>	Création d'un mail dans le prolongement de la rue du Centenaire et d'une placette	938

## 7.11. Suppression de l'ER C35

### 7.11.1. Objectifs

La modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C35, destiné à un espace vert rue François Arago. Cet emplacement réservé a été acquis et a donné lieu à un projet d'aménagement. Il est donc devenu sans objet.

### 7.11.2. Recours à la modification

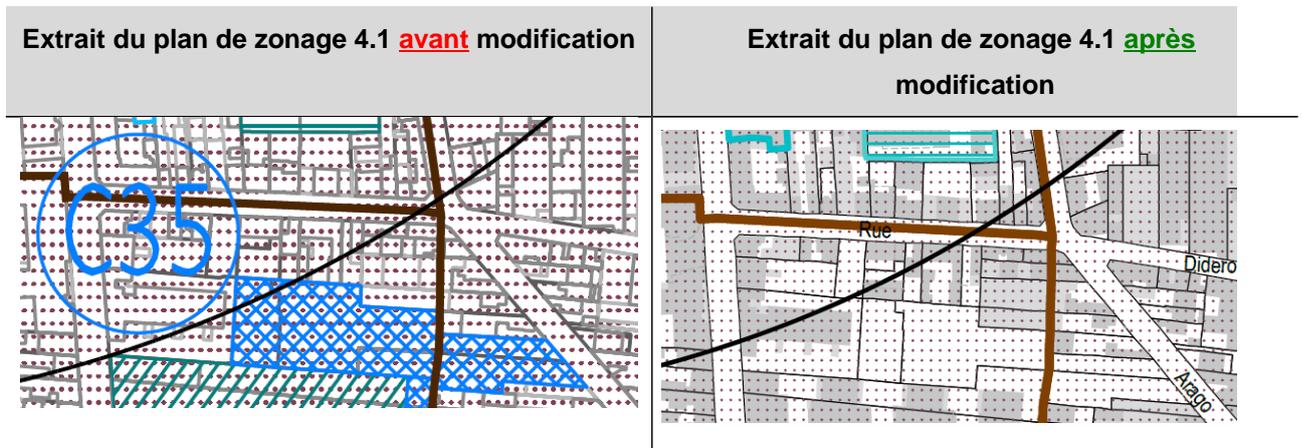
La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 7.11.3. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

### Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

ESPACES VERTS	<b>C33</b>	Espace vert rue Condorcet	708
	<b>C34</b>	Espace vert entre les rues Cuvier, Zola et Progrès	4377
	<b>C35</b>	Espace vert rue François Arago	3255
	<b>C36</b>	Espace vert rue Simone de Beauvoir (secteur de plan masse Marceau)	2225
EQUIPEMENTS	<b>C37</b>	Equipement scolaire	3427

### Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

	<b>C32</b>	Prolongement de la rue Nungesser entre la rue de Rosny et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 12m)	1834
	<b>C34</b>	Espace vert entre les rues Cuvier, Zola et Progrès	4376
	<b>C42</b>	Elargissement du sentier des Messiers (largeur 2 m)	542
	<b>C43</b>	Création d'un mail dans le prolongement de la rue du Centenaire et d'une placette	938

## 7.12. Suppression de l'ER C36

### 7.12.1. Objectifs

La modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C36, destiné à un espace vert rue Simone de Beauvoir. Cet emplacement réservé a été acquis et donnera lieu à un projet d'aménagement. Il est donc devenu sans objet.

### 7.12.2. Recours à la modification

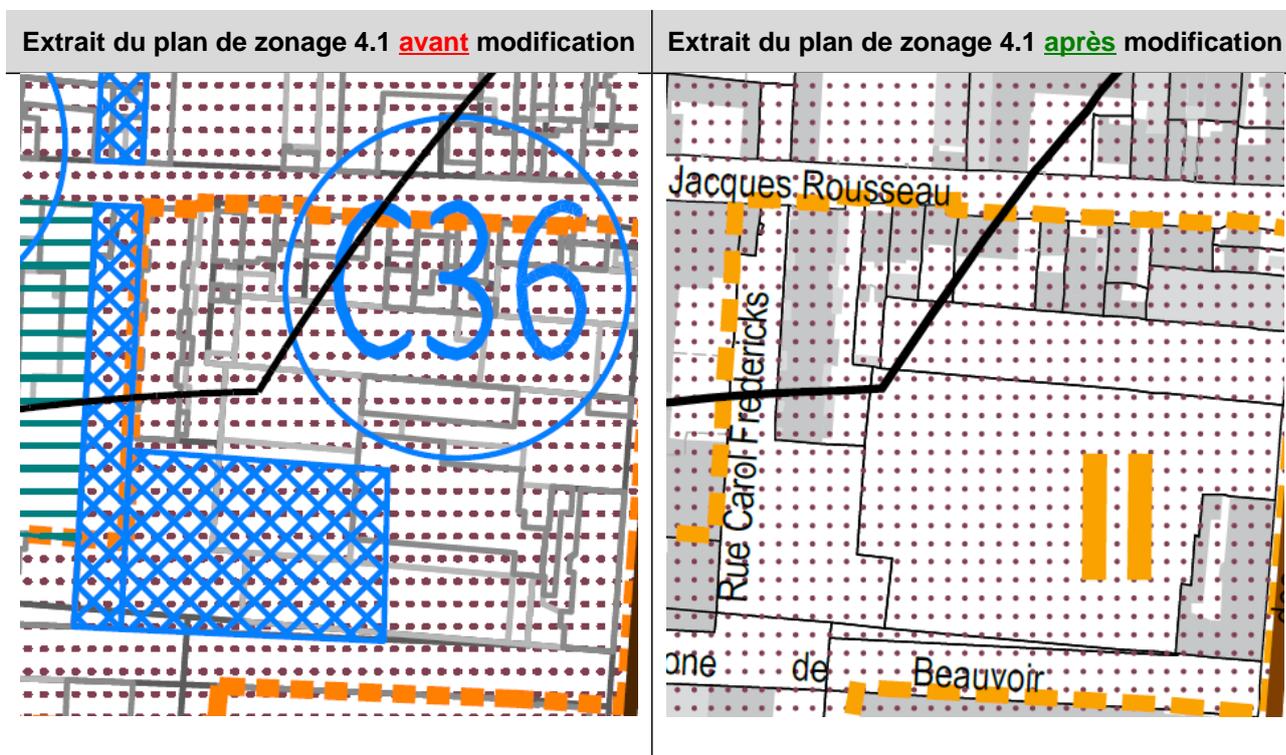
La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 7.12.3. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1) et plan de zonage partiel au 1/2000<sup>ème</sup> Villiers-La-Noue (4.6).



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

**Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification**

ESPACES VERTS	<b>C33</b>	Espace vert rue Condorcet	708
	<b>C34</b>	Espace vert entre les rues Cuvier, Zola et Progrès	4377
	<b>C35</b>	Espace vert rue François Arago	3255
	<b>C36</b>	Espace vert rue Simone de Beauvoir (secteur de plan masse Marceau)	2225
EQUIPEMENTS	<b>C37</b>	Equipement scolaire	3427

**Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification**

	<b>C32</b>	Prolongement de la rue Nungesser entre la rue de Rosny et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 12m)	1834
	<b>C34</b>	Espace vert entre les rues Cuvier, Zola et Progrès	4376
	<b>C42</b>	Elargissement du sentier des Messiers (largeur 2 m)	542
	<b>C43</b>	Création d'un mail dans le prolongement de la rue du Centenaire et d'une placette	938

## 7.13. Suppression de l'ER C37

### 7.13.1. Objectifs

La modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C37, destiné à un équipement scolaire rue Kléber. Cet emplacement réservé ne correspond plus au plan de développement urbain, d'autres parcelles ayant été identifiées pour le développement d'un équipement scolaire. Il est ainsi devenu sans objet.

### 7.13.2. Recours à la modification

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

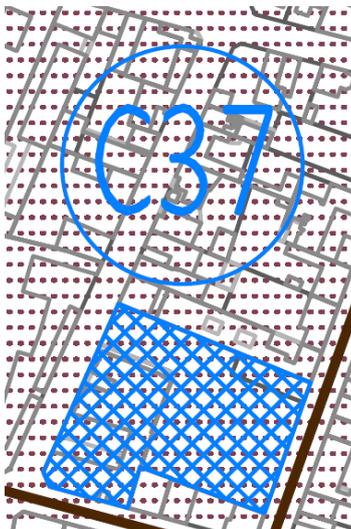
- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 7.13.3. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).

Extrait du plan de zonage 4.1 **avant** modification



Extrait du plan de zonage 4.1 **après** modification



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

#### Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

	<b>C36</b>	Espace vert rue Simone de Beauvoir (secteur de plan masse Marceau)	2225
EQUIPEMENTS	<b>C37</b>	Equipement scolaire	3427
	<b>C39</b>	Equipement petite enfance boulevard H. Barbusse	1821
	<b>C40</b>	Equipement petite enfance rue de l'Hermitage	760
	<b>C41</b>	Site de maintenance et de remisage du tramway et complexe culturel	3509
	<b>C44</b>	Perçement d'une voie piétonne entre la rue de la Nouvelle France et la voie piétonne nouvelle reliant la rue Saint-Antoine à la rue Maurice Bouchor (largeur 6m)	608

#### Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

	<b>C32</b>	Prolongement de la rue Nungesser entre la rue de Rosny et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 12m)	1834
	<b>C34</b>	Espace vert entre les rues Cuvier, Zola et Progrès	4376
	<b>C42</b>	Elargissement du sentier des Messiers (largeur 2 m)	542
	<b>C43</b>	Création d'un mail dans le prolongement de la rue du Centenaire et d'une placette	938

## 7.14. Suppression de l'ER C39

### 7.14.1. Objectifs

La modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C39, destiné à un équipement petite enfance boulevard Henri Barbusse, devenu sans objet, la ville ayant acquis l'ensemble des parcelles.

### 7.14.2. Recours à la modification

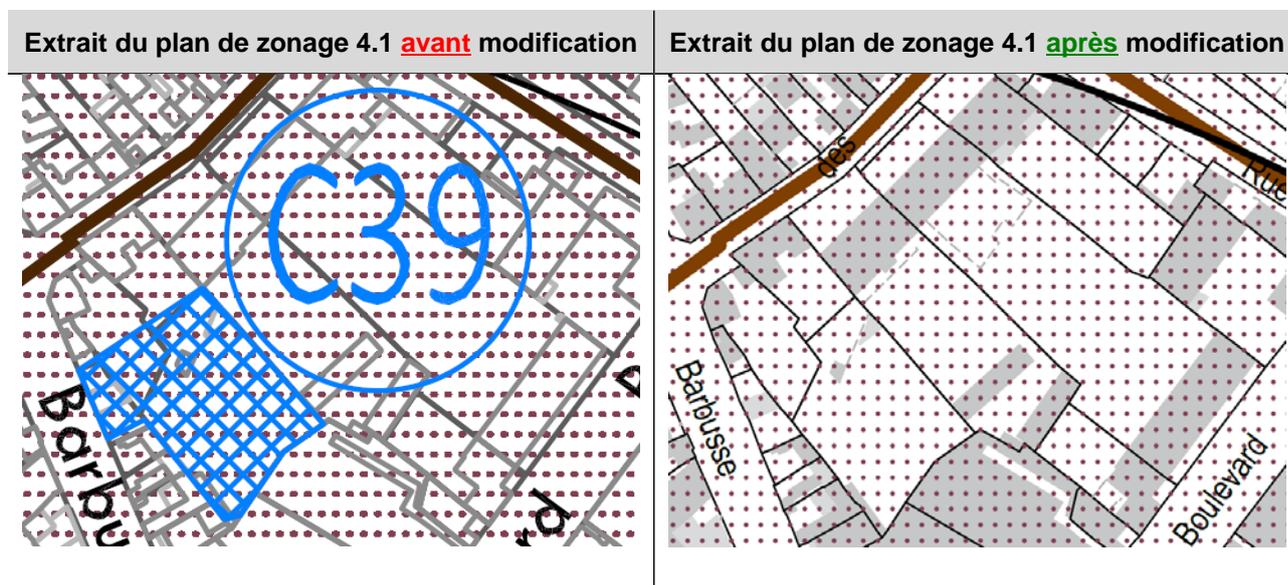
La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 7.14.3. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

#### Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

	<b>C36</b>	Espace vert rue Simone de Beauvoir (secteur de plan masse Marceau)	2225
EQUIPEMENTS	<b>C37</b>	Equipement scolaire	3427
	<b>C39</b>	Equipement petite enfance boulevard H. Barbusse	1821
	<b>C40</b>	Equipement petite enfance rue de l'Hermitage	760
	<b>C41</b>	Site de maintenance et de remisage du tramway et complexe culturel	3509
	<b>C44</b>	Perçement d'une voie piétonne entre la rue de la Nouvelle France et la voie piétonne nouvelle reliant la rue Saint-Antoine à la rue Maurice Bouchor (largeur 6m)	608

#### Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

	<b>C32</b>	Prolongement de la rue Nungesser entre la rue de Rosny et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 12m)	1834
	<b>C34</b>	Espace vert entre les rues Cuvier, Zola et Progrès	4376
	<b>C42</b>	Elargissement du sentier des Messiers (largeur 2 m)	542
	<b>C43</b>	Création d'un mail dans le prolongement de la rue du Centenaire et d'une placette	938

## 7.15. Suppression de l'ER C40

### 7.15.1. Objectifs

La modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C40, destiné à un équipement petite enfance rue de l'Ermitage, devenu sans objet, la ville ayant acquis l'ensemble des parcelles.

### 7.15.2. Recours à la modification

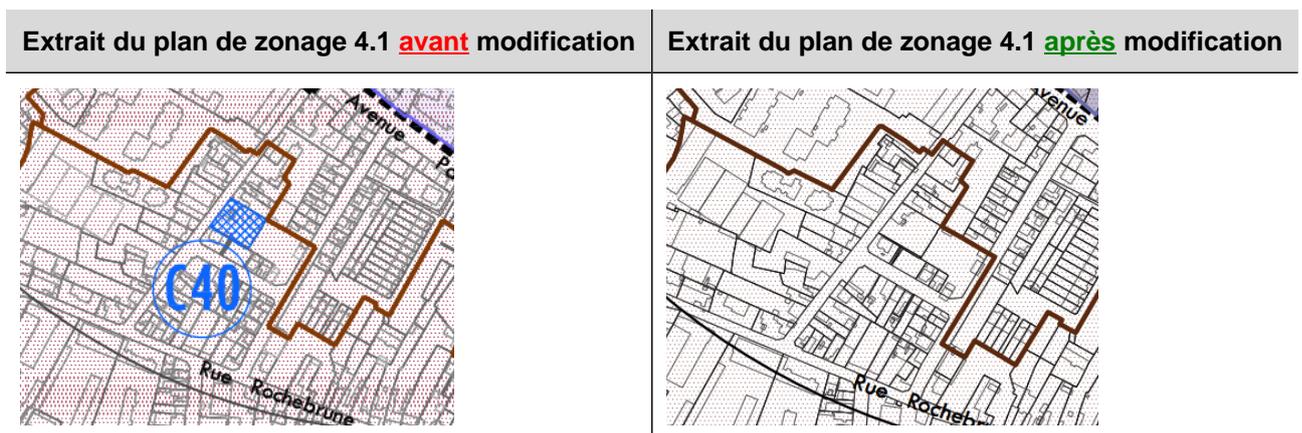
La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 7.15.3. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

### Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

EQUIPEMENTS	<b>C37</b>	Equipelement scolaire	3427
	<b>C38</b>	Complexe de loisirs et d'activités aquatiques	17684
	<b>C39</b>	Equipelement petite enfance boulevard H. Barbusse	1821
	<b>C40</b>	Equipelement petite enfance rue de l'Hermitage	760
	<b>C41</b>	Site de maintenance et de remisage du tramway et complexe culturel	3509

### Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

	<b>C32</b>	Prolongement de la rue Nungesser entre la rue de Rosny et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 12m)	1834
	<b>C34</b>	Espace vert entre les rues Cuvier, Zola et Progrès	4376
	<b>C42</b>	Elargissement du sentier des Messiers (largeur 2 m)	542
	<b>C43</b>	Création d'un mail dans le prolongement de la rue du Centenaire et d'une placette	938

## 7.16. Suppression de l'ER C41

### 7.16.1. Objectifs

La modification a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C41, destiné au site de maintenance et de remisage du tramway. Le Conseil Départemental a procédé à une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, qui a notamment redéfini le périmètre d'installation du site de maintenance et de remisage. Un nouvel emplacement réservé RATP1 a été créé. Il est reporté sur le plan de zonage. L'emplacement réservé C41 est ainsi quant à lui devenu sans objet.

### 7.16.2. Recours à la modification

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

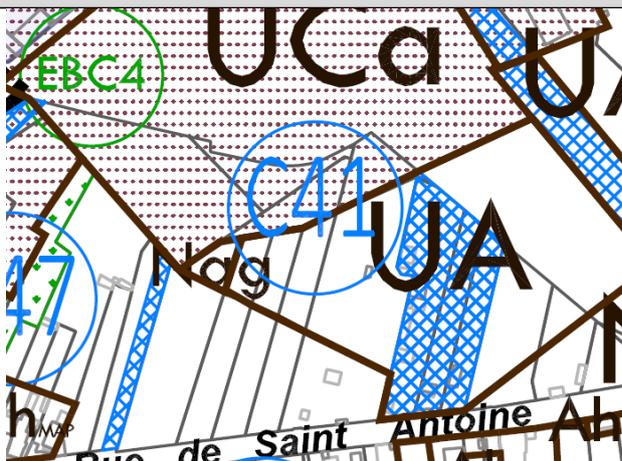
- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 7.16.3. Modifications apportées au PLU

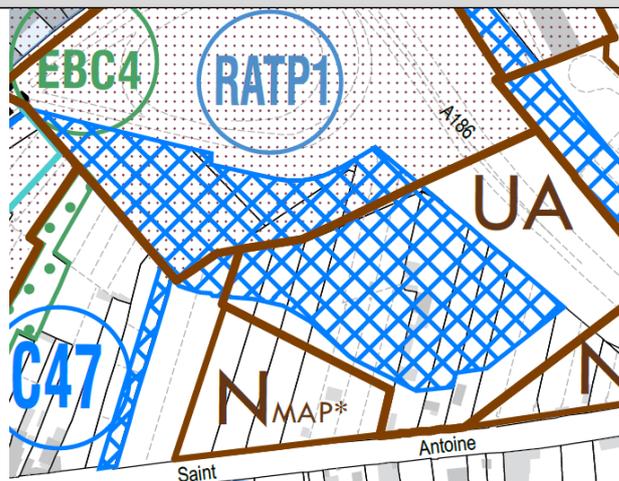
La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).

Extrait du plan de zonage 4.1 **avant** modification



Extrait du plan de zonage 4.1 **après** modification



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

C40	Equipement petite enfance rue de l'Hermitage	760
C41	Site de maintenance et de remisage du tramway et complexe culturel	3509
C44	Percement d'une voie piétonne entre la rue de la Nouvelle France et la voie piétonne nouvelle reliant la rue Saint-Antoine à la rue Maurice Bouchor (largeur 6m)	608
C45	Percement d'une voie piétonne entre la rue Saint-Antoine et la rue de la Nouvelle France (largeur 6m)	1584
C46	Prolongement piéton de l'impasse Gobétue (largeur 6m)	2046
C47	Percement d'un cheminement doux depuis la rue Saint-Antoine (largeur 6m)	520

Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

C32	Prolongement de la rue Nungesser entre la rue de Rosny et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 12m)	1834
C34	Espace vert entre les rues Cuvier, Zola et Progrès	4376
C42	Elargissement du sentier des Messiers (largeur 2 m)	542
C43	Création d'un mail dans le prolongement de la rue du Centenaire et d'une placette	938

## 7.17. Modification de l'ER C48

### 7.17.1. Objectifs

La modification a pour objectif de modifier l'emplacement réservé C48, destiné à la constitution d'un espace planté rue Marcel Dufriche. La largeur de cet espace n'avait pas été précisée. Elle est de 5 mètres.

### 7.17.2. Recours à la modification

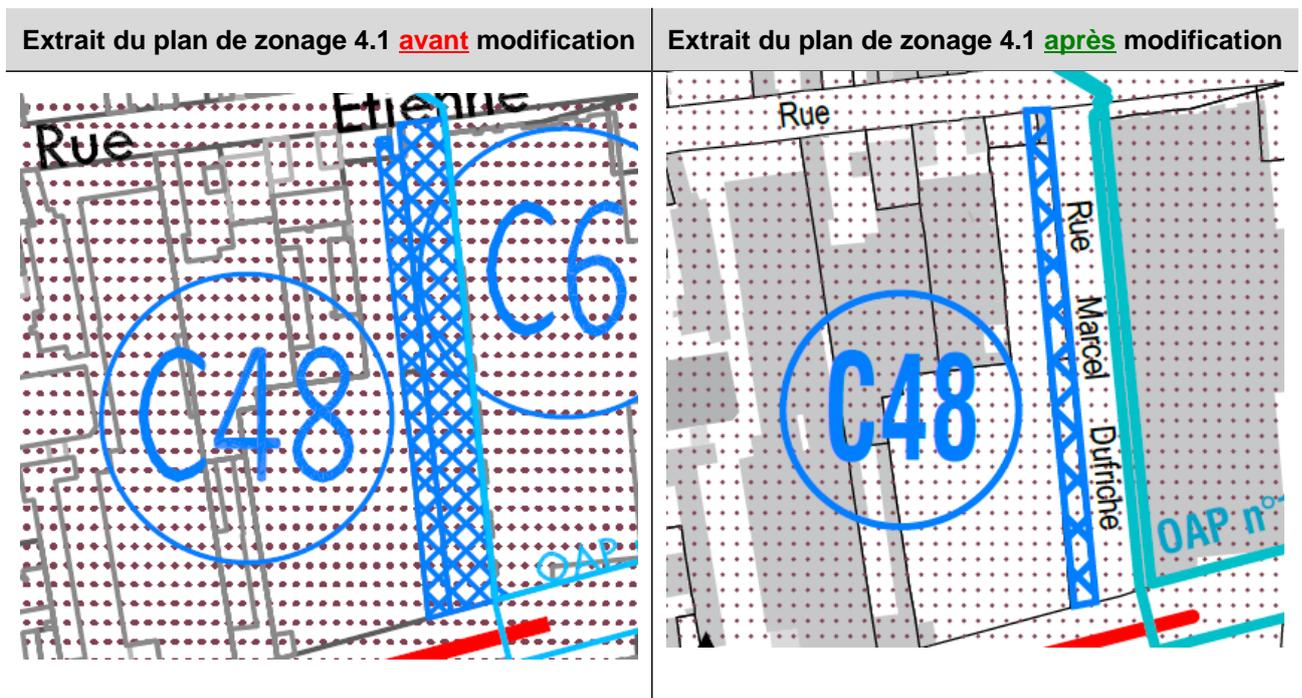
La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 7.17.3. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

### Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

EQUIPEMENTS			
	<b>C37</b>	Équipement scolaire	3427
	<b>C38</b>	Complexe de loisirs et d'activités aquatiques	17684
	<b>C39</b>	Équipement petite enfance boulevard H. Barbusse	1821
	<b>C40</b>	Équipement petite enfance rue de l'Hermitage	760
	<b>C41</b>	Site de maintenance et de remisage du tramway et complexe culturel	3509
	<b>C48</b>	Constitution d'un espace planté rue Marcel Dufriche	712

### Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

	<b>C42</b>	Élargissement du sentier des Messiers (largeur 2 m)	542
	<b>C43</b>	Création d'un mail dans le prolongement de la rue du Centenaire et d'une placette	938
	<b>C44</b>	Percement d'une voie piétonne entre la rue de la Nouvelle France et la voie piétonne nouvelle reliant la rue Saint-Antoine à la rue Maurice Bouchor (largeur 6m)	608
	<b>C45</b>	Percement d'une voie piétonne entre la rue Saint-Antoine et la rue de la Nouvelle France (largeur 6m)	1584
	<b>C46</b>	Prolongement piéton de l'impasse Gobétue (largeur 6m)	2046
	<b>C47</b>	Percement d'un cheminement doux depuis la rue Saint-Antoine (largeur 6m)	520
	<b>C48</b>	Constitution d'un espace planté rue Marcel Dufriche (largeur 5 m)	634

## 7.18. Modification de l'ER D2

### 7.18.1. Objectifs

La modification a pour objectif de modifier l'emplacement réservé D2, destiné à l'élargissement à 24 mètres de la rue de Rosny RD 37 et de le conformer à sa description telle qu'elle apparaît dans la dernière délibération prise à ce sujet par le Conseil Départemental.

### 7.18.2. Recours à la modification

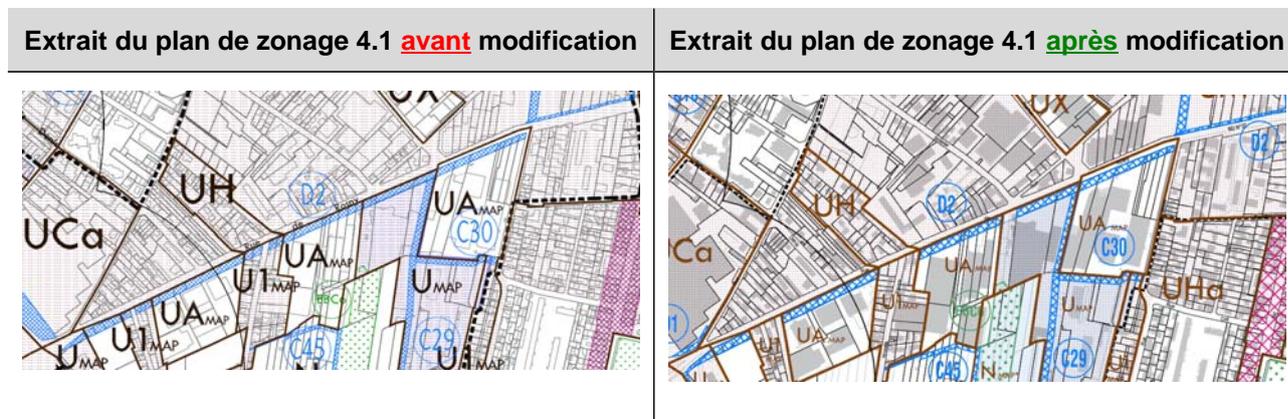
La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 7.18.3. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).



- Modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

#### Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

E.R. DEPARTEMENT TAUX			
VOIRIE DEPARTEMENT ALE	<b>D1</b>	Aménagement d'une voirie nouvelle pour le passage du tramway T1 (largeur 30,5m)	38145
	<b>D2</b>	Elargissement à 24 m de la rue de Rosny (RD 37)	9977
	<b>D3</b>	Elargissement à 15 m de la rue Pierre de Montreuil (RD 371)	185
	<b>D4</b>	Prolongement de la rue Ferrer jusqu'à l'avenue G. Péri	505

#### Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

VOIRIE DEPARTEMENTALE	<b>D1</b>	Aménagement d'une voirie nouvelle pour le passage du tramway T1 (largeur 30,5m)	39829
	<b>D2</b>	Elargissement à 24 m de la rue de Rosny (RD 37)	8406
	<b>D3</b>	Elargissement à 15 m de la rue Pierre de Montreuil (RD 371)	185
	<b>D4</b>	Prolongement de la rue Ferrer jusqu'à l'avenue G. Péri	505

## 7.19. Modifications des ER L1, L2 et L3.

### 7.19.1. Objectifs

Les emplacements réservés L1, L2 et L3 imposent un pourcentage de réalisation de logements et/ou de logements locatifs sociaux au sein des opérations développées. La modification modifie le périmètre de ces

emplacements réservés afin de tenir compte des opérations réalisées et livrées. Il s'agit des adresses suivantes :

- 63 rue de Paris ;
- 38 rue de la Fédération ;
- 5/11 rue Raspail ;
- 85/87 rue Marceau ;
- 21/29 rue Jean-Jacques Rousseau.

### *7.19.2. Recours à la modification*

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### *7.18.3. Modifications apportées au PLU*

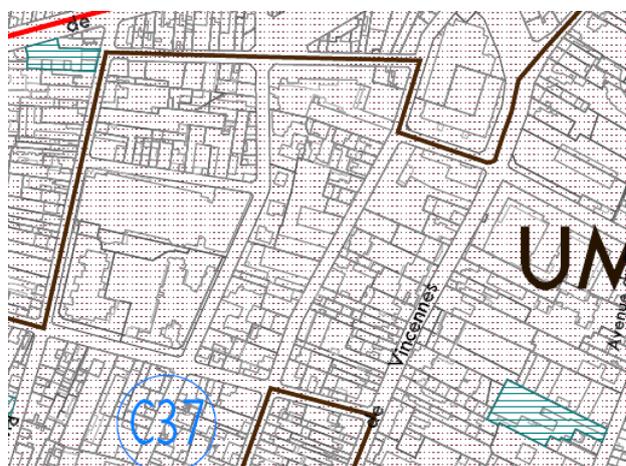
La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- Modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1).

Extraits du plan de zonage 4.1 **avant** modification



Extraits du plan de zonage 4.1 **après** modification



## 8. Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 8.1. Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Fraternité »

#### 8.1.1. Objectifs

La modification a pour objectif de repréciser le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 « Fraternité ».

La Soreqa a été missionnée pour l'étude de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Fraternité ». Elle sera également missionnée par le biais d'une concession d'aménagement en tant qu'opérateur de la ZAC.

La Soreqa a effectué les faisabilités pour chaque terrain compris dans l'OAP, en suivant ses prescriptions. Cet exercice a fait apparaître des difficultés au développement des différents terrains induites par l'écriture de l'O.A.P., ainsi que des incohérences. La modification rectifie l'O.A.P. pour pallier à ces remarques, tout en ne modifiant pas l'équilibre du développement voulu par l'O.A.P.. Ces changements portent sur :

- **la transformation des rectangles** indiquant les zones concernées par les programmations par des contours plus arrondis, afin d'avoir une souplesse sur les parcelles impliquées ;

- **le changement de la programmation de certains sites :**

- rajouter une dominante artisanat/équipement sur les secteurs Paul Bert et Volpellier ;

- transformer la dominante artisanat/équipement sur le secteur Berthollet-Decaux en présence d'artisanat/équipement ;

*Ces changements ne rompent pas la répartition générale des différents éléments de programmation.*

- **la suppression d'un emplacement pour commerce ou artisanat** rue P.Bert, le plus éloigné de la rue de Paris, suite à une étude approfondie de programmation commerciale concluant au besoin de concentrer les commerces sur la rue de Paris et non dans les rues adjacentes.

- **l'assouplissement de la légende** trop précise prescrivant la programmation qui édicte que chaque construction nouvelle sera à dominante artisanat ou bureau ou comprendra de l'artisanat.

- **le décalage du mail planté rue d'Alembert et celui du passage** initialement prévu sur le secteur Berthollet-Decaux vers le secteur Paul Bert ; l'allongement du passage Volpellier vers la rue E.Marcel et la suppression de sa boucle interne;

- **l'affinement du traitement du patrimoine** : classement de la halle du 258 rue de Paris, de la maison au 191 rue E.Marcel et de la maison situé à l'arrière des halles Decaux aux 177/181 rue Etienne Marcel dans le secteur Berthollet Decaux, rajout d'une protection paysagère sur le secteur d'Alembert et sur le secteur Fraternité, rajout d'un cœur d'îlot vert sur le secteur Dufriche ;

- la suppression de l'emplacement réservé C6 et la modification de l'emplacement réservé C48.

La carte indiquant les filets de hauteurs est également modifiée afin :

- d'assouplir la règle sur les attiques pour que ces derniers ne concernent pas des hauteurs trop petites, ce qui donnerait des résultats peu esthétiques du point de vue architectural. La hauteur proposée pour les appliquer est de 15 mètres, et des retraits minimums des attiques sont définis.

- tenir compte de l'abandon du projet des placette au coin des rues de Paris et Marcel Dufriche.

Pour être plus cohérente, la numérotation des OAP est modifiée afin que les numéros correspondent aux numéros des révisions simplifiées qui les ont introduites :

- l'OAP n°1 Faubourg Nord devient n°1a ;
- l'OAP n°2 Faubourg Sud devient n°1b ;
- l'OAP n°3 Fraternité devient n°2 ;
- l'OAP n°4 Quartier Saint Antoine Murs à Pêches devient n°3.

### *8.1.2. Recours à la modification*

La présente évolution du PLU relève de la procédure de modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas :
  - un espace boisé classé,
  - une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'induit pas de graves risques de nuisance.

### 8.1.3. Modifications apportées au PLU

Orientation d'aménagement et de programmation avant modification et après modifications :

*Avant*





Extrait de la légende de l'O.A.P. Fraternité  
**avant** modification

**Programmation**

Les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sont précisées aux articles 1 et 2 du règlement des zones concernées

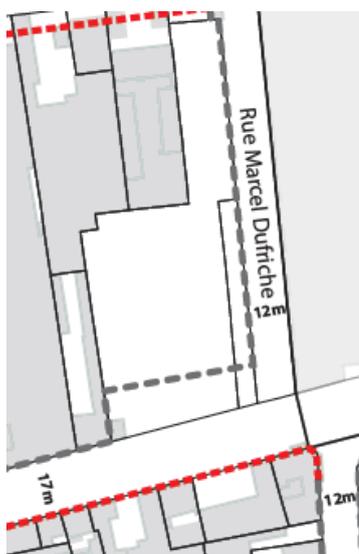
-  Périmètre où chaque construction nouvelle sera à dominante d'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif
-  Périmètre où chaque construction nouvelle comprendra de l'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif
-  Périmètre où chaque construction nouvelle sera à dominante bureau

Extraits de la carte indiquant les filets de hauteurs de l'OAP Fraternité  
**avant** modification

Filets de hauteurs s'appliquant aux constructions de premier rang (hors murs de clôtures)

-  Hauteurs existantes à maintenir, à la date d'opposabilité de la présente révision simplifiée, avec possibilité d'atteindre des hauteurs maximales correspondant aux hauteurs existantes + 3m
-  19m, avec le dernier niveau en attique (R+4+1 à titre indicatif)

La hauteur de l'attique ( $H_a$ ) doit être équivalente à la profondeur de son retrait par rapport à la façade sur rue ( $R_a$ ), soit  $H_a = R_a$



Extrait de la légende de l'O.A.P. Fraternité  
**après** modification

**Programmation**

Les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sont précisées aux articles 1 et 2 du règlement des zones concernées

-  Périmètre à dominante d'artisanat et/ou d'installations liées au service public ou d'intérêt collectif
-  Périmètre comprenant de l'artisanat et/ou des installations liées au service public
-  Périmètre à dominante de bureaux

Extraits de la carte indiquant les filets de hauteurs de l'OAP Fraternité  
**après** modification

Filets de hauteurs s'appliquant aux constructions de premier rang (hors murs de clôtures)

-  Hauteurs existantes à maintenir, à la date d'opposabilité de la présente révision simplifiée, avec possibilité d'atteindre des hauteurs maximales correspondant aux hauteurs existantes + 3m
-  19m avec un retrait d'au moins 1,5m sur la rue de Paris et d'au moins 2,50 m sur la rue Etienne Marcel obligatoire à partir d'une hauteur de 15m par rapport au terrain naturel

