

1.1

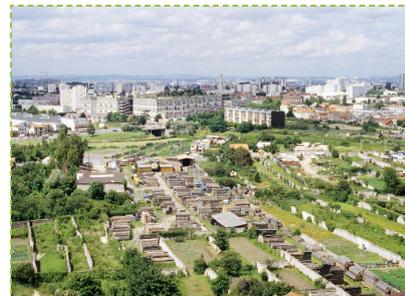
NOTICE DE PRÉSENTATION



Révision simplifiée n°1 du
Faubourg

PLU approuvé le 13 septembre
2012

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



PLU

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

Révision simplifiée n°1

Sommaire

1. HISTORIQUE DU PLU	4
2. PRESENTATION GENERALE DE LA REVISION SIMPLIFIEE	5
2.1. LE CONTEXTE	5
2.2. LE RECOURS A LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE.....	10
3. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	11
3.1. LES PERIMETRES	11
3.2. LES ENJEUX	12
3.3. LES OBJECTIFS	13
3.4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	14
4. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION FAUBOURG NORD	22
4.1. PERIMETRE DE L'OAP, PADD ET ZONAGE	22
4.2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	24
5. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION FAUBOURG SUD	31
5.1. PERIMETRE DE L'OAP, PADD ET ZONAGE	31
5.2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	33
6. LES AUTRES EVOLUTIONS DU PLU	43
6.1. LE REGLEMENT	43
6.2. LE ZONAGE	44

1. Historique 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.

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 signé avec l'Etat ;
- 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. Présentation générale de la révision simplifiée

2.1. Le contexte

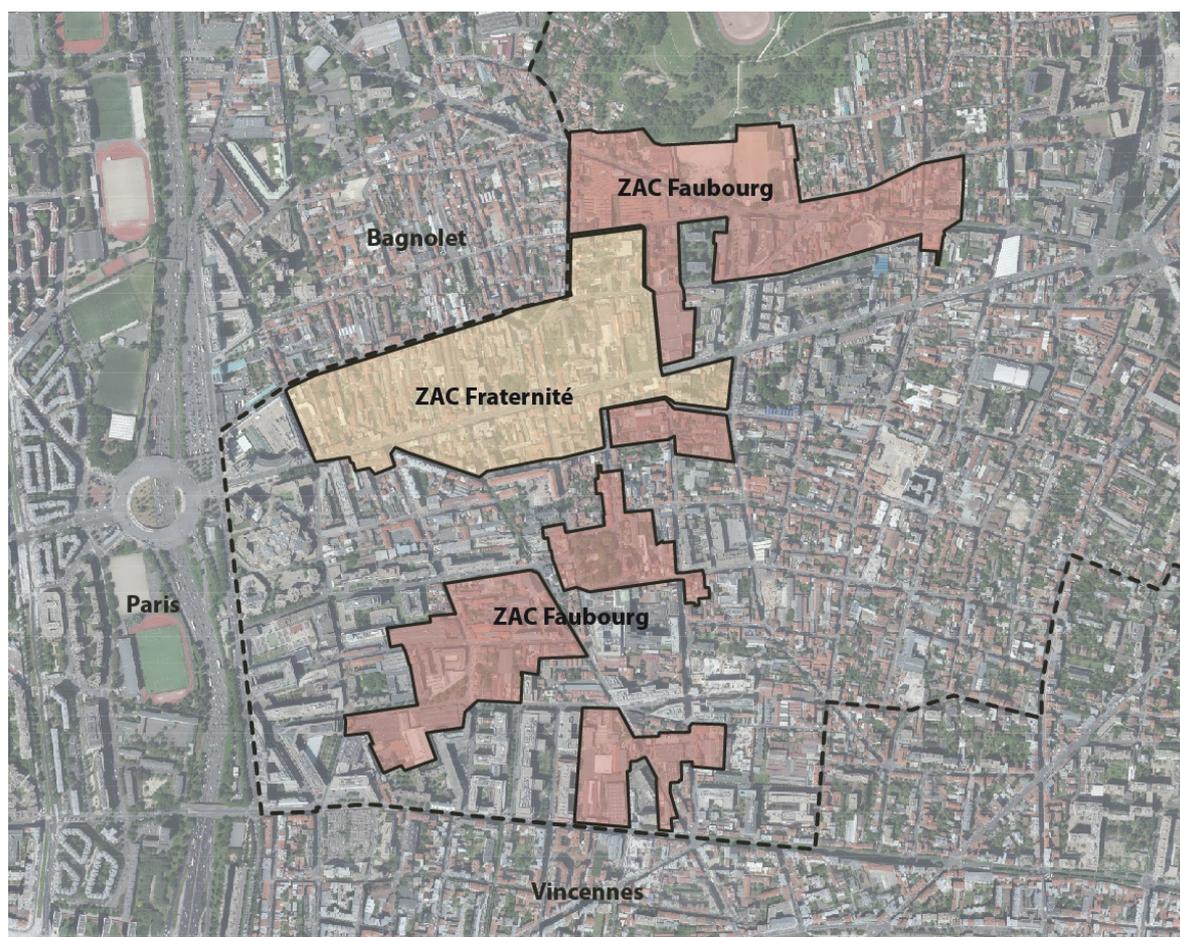
La présente révision simplifiée vise à permettre la mise en œuvre du projet urbain du Bas Montreuil par la réalisation de l'opération de la ZAC Faubourg.

Périmètre du Bas Montreuil et de la ZAC du Faubourg

Secteur attractif et bien desservi, le Bas Montreuil fait l'objet, depuis 2010, de réflexions et de concertations ayant conduit à la définition d'un projet ambitieux, porteur de nouveaux équilibres territoriaux à l'échelle du secteur comme de la commune.

Deux ZAC ont été créées en décembre 2011 pour mettre en œuvre ce projet: la ZAC Fraternité et la ZAC Faubourg.

Multi-sites, la ZAC Faubourg s'articule au Nord, autour du boulevard Chanzy et au Sud autour de quatre secteurs : la place de la République, l'îlot Zola-Progrès-Valmy, l'îlot Robespierre-Marceau et l'îlot Marceau.



Localisation des ZAC du Bas Montreuil

- **Faubourg Nord**

La partie Nord de la ZAC Faubourg s'étend d'Ouest en Est de la rue de la Fraternité à la rue Désiré Préaux et du Nord au Sud de la rue des Messiers à la rue Etienne Marcel. Le boulevard Chanzy constitue l'axe majeur du site et relie la porte de Bagnolet au centre-ville de Montreuil.



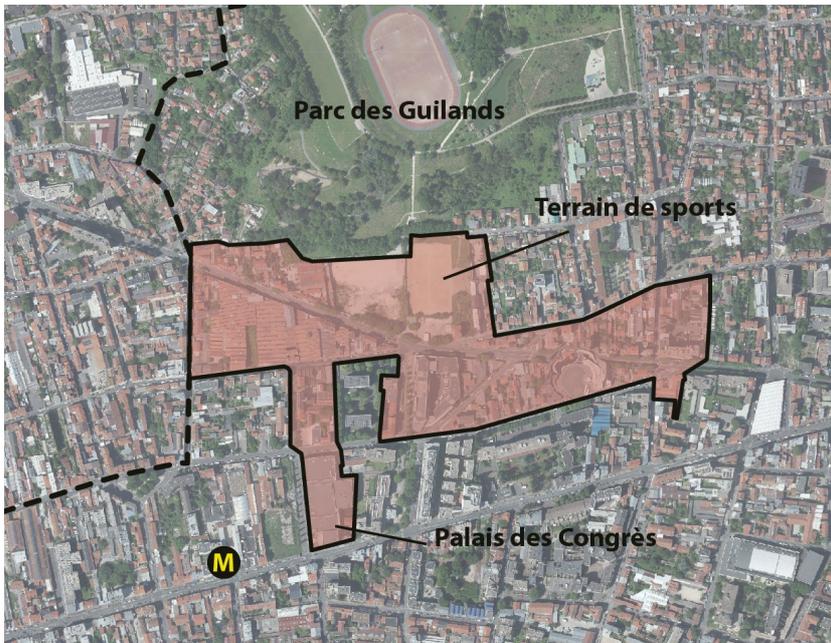
Périmètre de la partie Nord de la ZAC Faubourg

A l'Ouest de la rue du Centenaire, le site est occupé par des activités industrielles et artisanales et est marqué par l'emprise de l'usine Dufour, entre le boulevard Chanzy et la rue des Sorins. A l'Est, l'occupation est plus mixte et annonce le centre-ville. Des opérations de bureaux bordent la rue Parmentier puis laissent place au tissu mixte et resserré du Bas Montreuil.

Le secteur Faubourg Nord n'est pas très pourvu en équipements (exception faite du Palais des Congrès) et en commerces, mais bénéficie de la proximité immédiate avec le Parc des Guilands, véritable poumon vert à l'échelle de la ville. Un terrain de sport est accessible aux habitants entre le boulevard Chanzy et la rue des Messiers.

Le Parc des Guilands maillon essentiel du corridor écologique reliant le Bois de Vincennes. Inscrit comme espace vert au SDRIF 1994, il faut garantir son caractère naturel et paysager et sa valeur patrimoniale. « Il importe donc de permettre que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec la qualité de ce milieu. »

L'accès au site se fait par le boulevard Chanzy depuis Bagnolet et par la station de métro Robespierre, hors du périmètre de la ZAC.

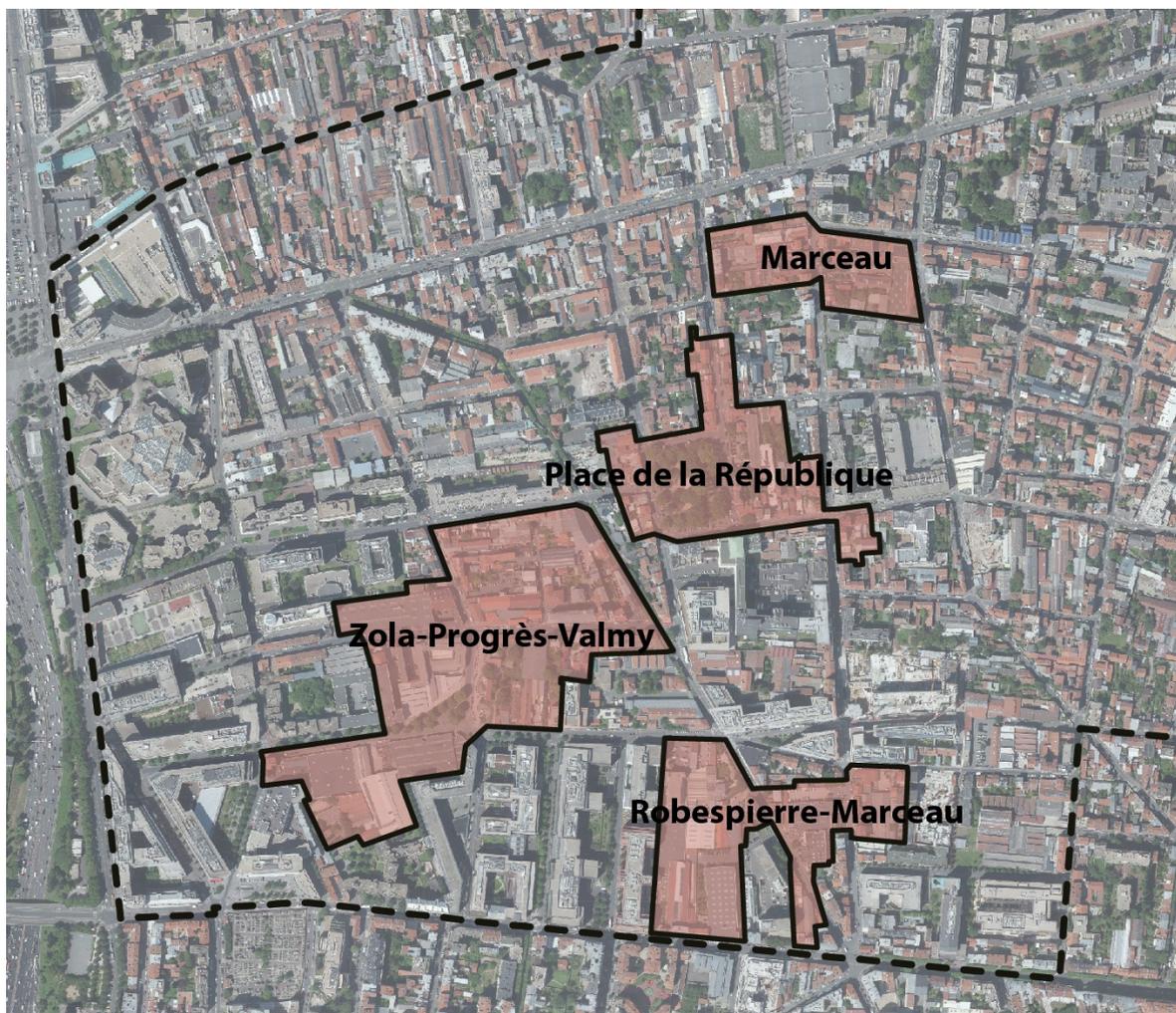


Principaux équipements de la partie Nord de la ZAC du Faubourg

- **Faubourg Sud**

La partie Sud de la ZAC Faubourg est limitée à l'Ouest par le boulevard Léon Gaumont, en continuité avec Paris, à l'Est par la rue de Lagny, au Nord par la rue Garibaldi et au Sud, par la rue des deux Communes, en contact avec Vincennes.

Elle comprend quatre secteurs, regroupant des espaces publics qui nécessitent une amélioration et de grandes parcelles mutables susceptibles d'accueillir des opérations privés : la place de la République, l'îlot Zola-Progrès-Valmy, l'îlot Robespierre-Marceau et l'îlot Marceau.



Les secteurs de la partie Sud de la ZAC Faubourg

Le secteur Faubourg Sud est un secteur mixte, à l'image du Bas Montreuil. L'îlot Zola-Progrès-Valmy accueille pour l'essentiel des activités artisanales et industrielles de tailles moyennes voire petites à l'Est de la rue Emile Zola, et d'emprises plus importantes à l'Ouest. Un centre de formation dédié à l'audiovisuel assure en partie la pluralité des fonctions de l'îlot. La rue de Valmy est occupée par des activités s'étendant sur des surfaces importantes (un garage par exemple) et des logements, vers la rue Cuvier. L'îlot Robespierre-Marceau est caractérisé par des opérations de bureaux récentes, rue Dolorès Ibarruri notamment. Sur la rue Robespierre, le tissu est plus mixte, accueillant des immeubles de logements et d'activités.

Le site abrite de nombreux espaces publics, notamment verts, à requalifier. Le plus important d'entre eux est la place de la République, dont la forte fréquentation produit parfois des conflits d'usage. Quelques habitations, des commerces et des équipements bordent la place.

L'accès se fait par deux liaisons Nord-Sud, la rue Robespierre et la rue Marceau, reliant les rues de Paris et de Lagny et par deux stations de métro, situées à proximité du site mais hors du périmètre de l'OAP : Robespierre (ligne 9) sur la rue de Paris et Saint-Mandé (ligne 1) au Sud de la rue de Lagny.



Principaux équipements de la partie Sud de la ZAC du Faubourg

Enjeux et objectifs de la ZAC de Faubourg (extrait du dossier de création de la ZAC)

« Le projet de création de la ZAC multisites du Faubourg répond aux enjeux suivants qui se posent à l'échelle du Bas Montreuil et façon plus prégnante sur les sites constitutifs de la ZAC :

- Un quartier stratégique en mutation

Le Bas Montreuil joue le rôle de porte d'entrée de la ville. A ce titre ce quartier a donc un impact sur le développement et l'image de l'ensemble de la commune. Le renouvellement urbain et la mutation de ce quartier peu dense majoritairement desservi par le métro ligne 9 ou le RER, constitue un enjeu en terme de développement durable à l'échelle de l'agglomération. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en septembre 2012 porte donc des objectifs ambitieux en matière de création de logement. Toutefois, malgré son attractivité et la pression foncière qu'il subit, le quartier

souffre d'un véritable déficit de qualité de cadre de vie lié à la qualité des espaces publics comme à celle de nombreux bâtiments insalubres. Le Bas Montreuil bénéficie d'un potentiel de renouvellement urbain considérable en première couronne parisienne, avec une attractivité réelle bien que différenciée selon les secteurs du quartier.

- La nécessité d'encadrer et de réguler des interventions privées

De nombreux projets privés sont donc à l'étude par des promoteurs et propriétaires d'emprises foncières mutables. Le risque est celui d'interventions peu ou mal encadrées entraînant :

- l'accentuation des inégalités entre un Bas Montreuil en difficultés (population et bâti) et un Bas Montreuil prospère et dynamique,
- l'absence des bénéfices de la valorisation foncière en termes d'infrastructures et de superstructures alors même qu'elle crée une augmentation des besoins,
- le blocage des possibilités d'évolution du tissu urbain par des coups partis ou des restructurations ponctuelles sans vision globale.

Il s'agit donc de faire participer l'ensemble des opérateurs au coût du renouvellement urbain dans le cadre d'un projet d'ensemble et d'une vision partagée du devenir du secteur.

- Des moyens d'intervention publique limités mais des atouts sur lesquels s'appuyer

Néanmoins, la maîtrise foncière de la ville de Montreuil est faible dans le Bas Montreuil et ses capacités d'acquisition sont limitées. La ville s'est dotée d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France avec l'objectif de pouvoir cibler les sites stratégiques sur lesquels des terrains nécessitent une maîtrise foncière.

Le quartier dispose néanmoins d'atouts importants sur lesquels pourra s'appuyer sa mutation : un tissu urbain mixte, une forte attractivité, la proximité du métro, une population très impliquée dans son cadre de vie, des associations et des lieux culturels, un tissu d'activité dense, de grandes emprises foncières mutables.

Les objectifs de la municipalité sur l'ensemble du Bas Montreuil, et plus particulièrement sur les sites de la ZAC du Faubourg sont les suivants :

- Le développement d'une offre diversifiée de logements

« Résorber l'habitat dégradé et contribuer au renouvellement urbain et à la production de logements en respectant une diversité des typologies d'habitat, des catégories d'occupants et des statuts (logement social, accession sociale, accession libre). »

La ville vise un développement de l'offre de logements par une densification maîtrisée et une programmation équilibrée de logements en accession et de logements sociaux. Parallèlement, l'objectif de la ville est de favoriser la réhabilitation ou démolition/reconstruction des nombreux logements insalubres et une partie, et une partie du quartier est à ce titre inscrite au programme de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQD).

- La création et la rénovation des espaces publics et des équipements publics et privés

« Améliorer la qualité des espaces publics et espaces verts du quartier, créer les équipements nécessaires aux besoins des habitants actuels et des nouveaux habitants. »

Etant donné les limites des équipements existants, la construction de nouveaux équipements sera nécessaire pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Par ailleurs, les dysfonctionnements des espaces publics et équipements dégradés voire saturés participent à la déqualification du quartier et à l'impression de densité. L'objectif de la ville est donc de rénover les équipements et espaces publics existants, notamment une école, des crèches, des équipements sportifs et des espaces verts.

- La mise en valeur de la forme urbaine, du paysage et du patrimoine et du tissu culturel caractéristiques de ce quartier

« Préserver les qualités architecturales et paysagères du Bas Montreuil. »

L'objectif sera de favoriser une mutation qui mette en valeur le bâti existant : il s'agit de tirer bénéfice des qualités du tissu urbain et de sa morphologie, ainsi que du patrimoine bâti repéré et qui fait sens et de valoriser les initiatives habitantes, la diversité et les lieux culturels et sociaux qui fondent l'identité du quartier.

- Le maintien et le développement de la mixité des fonctions et de l'offre commerciale

« Favoriser le maintien et l'installation d'activités économiques diversifiées en mixité avec l'habitat. »

Maîtriser la concurrence entre la vocation « logement » et la vocation « développement économique » pour les sites de projets et les gisements à venir, de manière à tendre vers un équilibre à l'échelle de la ville. Il s'agit également de définir la place souhaitable des petites et très petites et moyennes entreprises et artisans dans le tissu urbain du Bas Montreuil, ainsi que de favoriser le maintien et le développement du tissu commercial. »

2.2. Le recours à la procédure de révision simplifiée

La mise en œuvre du projet urbain du Bas Montreuil dans le cadre de la ZAC Faubourg nécessite l'élaboration de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Faubourg Nord / Faubourg Sud) définissant des principes d'évolution de ce secteur en termes de programmation, de paysage et forme urbaine (paysage, patrimoine, hauteurs) et d'espace public.

Chaque OAP se compose de deux plans :

- un schéma d'aménagement, sur photo aérienne, où sont représentés les principes de programmation, de paysage, de patrimoine et d'espace public ;
- une planche sur fond de plan cadastral où sont présentés les filets de hauteurs ;
- des fiches patrimoine.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le dispositif réglementaire du Plan Local d'Urbanisme et permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs. Établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme précise qu'elles « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » et qu'elles définissent « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

Les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées sur leurs périmètres, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

L'élaboration des OAP de la ZAC Faubourg est mise en œuvre dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée, conforme aux dispositions de l'article L123-13 du code de l'urbanisme. Ces nouveaux documents visent à renforcer les outils réglementaires existants du PLU actuel pour « la réalisation d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général, notamment pour la commune ou toute autre collectivité » (article L123-13 du code de l'urbanisme).

L'opération de la ZAC Faubourg ayant pour enjeux d'accompagner l'initiative privée ou publique des constructeurs, d'assurer la mixité des fonctions et de requalifier et renforcer l'offre en espaces publics, répond à ce but d'intérêt général.

Les préconisations définies par les OAP entraînent la modification d'un certain nombre de pièces du PLU actuel, dans le cadre de la procédure de révision simplifiée :

- règlement,
- plan de zonage partiel du Bas Montreuil,
- liste des emplacements réservés,
- liste des espaces paysagers à protéger,
- étude patrimoniale et carte.

Le présent projet de révision simplifiée sera soumis à enquête publique, dans les formes prévues par les articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement.

3. Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1. Les périmètres

Les périmètres des OAP constituent ceux de la révision simplifiée.

- Faubourg Nord

Situé au Nord-Ouest de la commune, le secteur de l'OAP s'étend :

- d'Ouest en Est de la rue de la Fraternité à la rue Désiré Préaux,
- et du Nord au Sud de la rue des Messiers à la rue Etienne Marcel.

Le périmètre de l'OAP reprend la partie Nord de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Faubourg, multi-sites, créée en décembre 2011.

Il s'articule autour du boulevard Chanzy qui irrigue Montreuil et Bagnolet depuis la Porte de Bagnolet et la place Jacques Duclos et met en relation le centre de Montreuil avec Romainville vers le Nord, Vincennes vers le Sud et le Haut-Montreuil et Fontenay-sous-Bois vers l'Est. C'est une artère majeure d'entrée de ville depuis l'échangeur de l'A3 à l'Ouest. Il revêt donc pour la commune un enjeu d'image à générer ainsi que d'usages à favoriser pour des espaces publics.

- Faubourg Sud

Le site Faubourg Sud est limité à l'Ouest par le boulevard Léon Gaumont, en continuité avec Paris, à l'Est par la rue de Lagny, au Nord par la rue Garibaldi et au Sud, par la rue des deux Communes, en contact avec Vincennes.

Le périmètre de l'OAP reprend la partie Sud de la ZAC Faubourg. Multi-sites, il se développe au Sud de la rue de Paris et comprend quatre secteurs :

- la place de la République,
- l'îlot Zola-Progrès-Valmy,
- l'îlot Robespierre-Marceau,
- l'îlot Marceau.

Le secteur abrite un tissu mixte bien que les dernières restructurations aient conduit à une certaine mono-fonctionnalité avec la prédominance du tertiaire. Il regroupe un certain nombre de parcelles mutables structurées par des espaces publics à requalifier.

3.2. Les enjeux

En complément du zonage et du règlement du PLU, les OAP doivent assurer la mixité des fonctions, notamment :

- **en maintenant les activités artisanales et industrielles et en rendant le quartier attractif pour de futures opérations de logements pour le Faubourg Nord ;**
- **par un rééquilibrage entre les opérations de logements et d'activités et celles de bureaux pour le Faubourg Sud.**

Elles répondent en cela aux objectifs de la ZAC du Faubourg qui prévoit, sur l'ensemble de son périmètre, la réalisation de 1 450 logements et le développement de 67 000 m² de surfaces d'activités économiques mais aussi à certaines orientations du PADD :

- assurer la mixité des fonctions, « source du caractère populaire de Montreuil et de son attractivité » (2.4) pour remédier au déséquilibre territoriale entre le Haut et le Bas Montreuil notamment. Le PADD prévoit d'accroître la production de logements et de petites surfaces d'activités dans le Bas Montreuil « dont l'urbanisation récente a été essentiellement orientée vers la production de surfaces tertiaires » ;
- « rappeler et diversifier l'offre commerciale » (2.6) ;
- « créer les conditions d'un développement économique durable, porteur de nouveaux emplois », en favorisant notamment l'installation de PME-TPE sur le territoire communal (3.2).

Cet enjeu de mixité fonctionnelle s'inscrit dans le respect du SDRIF 1994, opposable au PLU : « Le secteur de Montreuil, bénéficiant d'une position privilégiée à l'Est de Paris, remplit une fonction économique et urbaine majeure en proche couronne. Il convient d'y poursuivre activement des projets de requalification urbaine, à partir notamment de nouvelles dessertes de transports en commun. »

Les OAP doivent permettre de requalifier et de renforcer l'offre en espaces publics :

- **pour tenir compte des nuisances et des conflits d'usage liés au boulevard Chanzy sur le Faubourg Nord.**

L'OAP permet la requalification de cet axe majeur en véritable espace public de qualité et partagé. Le PADD prévoit l'amélioration de la qualité des espaces publics dans tous les quartiers (2.5) et la pacification de la circulation automobile (2.7.4).

- **pour valoriser les espaces publics du Faubourg Sud.**

La place de la République, lieu très fréquenté et animé marque l'identité du secteur mais connaît de nombreux conflits d'usage. L'offre en espaces verts (publics ou privés) doit être étoffée afin de

constituer des relais sur la continuité écologique Nord-Sud ; le site Faubourg Sud étant à proximité des espaces verts de Saint-Mandé et du Bois de Vincennes.

L'OAP répond en cela à trois orientations du PADD :

- « améliorer la qualité des espaces publics dans tous les quartiers » (2.5),
- « constituer des continuités écologiques » et « végétaliser la ville » (2.8.2),
- « pacifier la circulation automobile » (2.7.4).

Les OAP organisent le renouvellement des sites Faubourg sans remettre en cause les spécificités urbaines du Bas Montreuil.

Elles répondent en cela à l'orientation 2.9 du PADD qui vise à « préserver les paysages et le patrimoine naturel urbain » (2.9). « L'objectif est de préserver la trace des caractéristiques des tissus de la ville notamment dans le cadre de la densification engagée dans les zones desservies par les transports en commun. » Le PADD évoque le tissu de faubourg et le patrimoine industriel propre au Bas Montreuil.

Sur le secteur Faubourg Nord, il s'agit particulièrement de valoriser la proximité du Parc des Guilands et ainsi de « promouvoir le développement de la végétation et préserver la biodiversité » (2.8) en valorisant notamment les continuités écologiques existantes.

3.3. Les objectifs

- Faubourg Nord
 - Assurer le renouvellement urbain et la production de logements dans le respect de la mixité des fonctions et des caractéristiques urbaines du site,
 - Réaménager le boulevard Chanzy, source de nuisances pour les habitants,
 - Bénéficier de la proximité du Parc des Guilands et constituer les maillons du corridor écologique le reliant au Bois de Vincennes,
 - Anticiper le devenir de l'usine Dufour.

- Faubourg Sud
 - Favoriser la mixité fonctionnelle en rééquilibrant l'offre en habitat et en activités économiques autre que le tertiaire,
 - Valoriser le patrimoine industriel mais aussi domestique dans le cadre des projets de renouvellement urbain,
 - Requalifier les espaces publics existants, notamment la place de la République, dont l'animation importante s'accompagne de conflits d'usages,
 - Créer de nouveaux espaces verts afin de conforter le secteur comme un point d'étape de la connexion écologique entre le Parc des Guilands et le Bois de Vincennes.

3.4. Les principes d'aménagement

Programmation

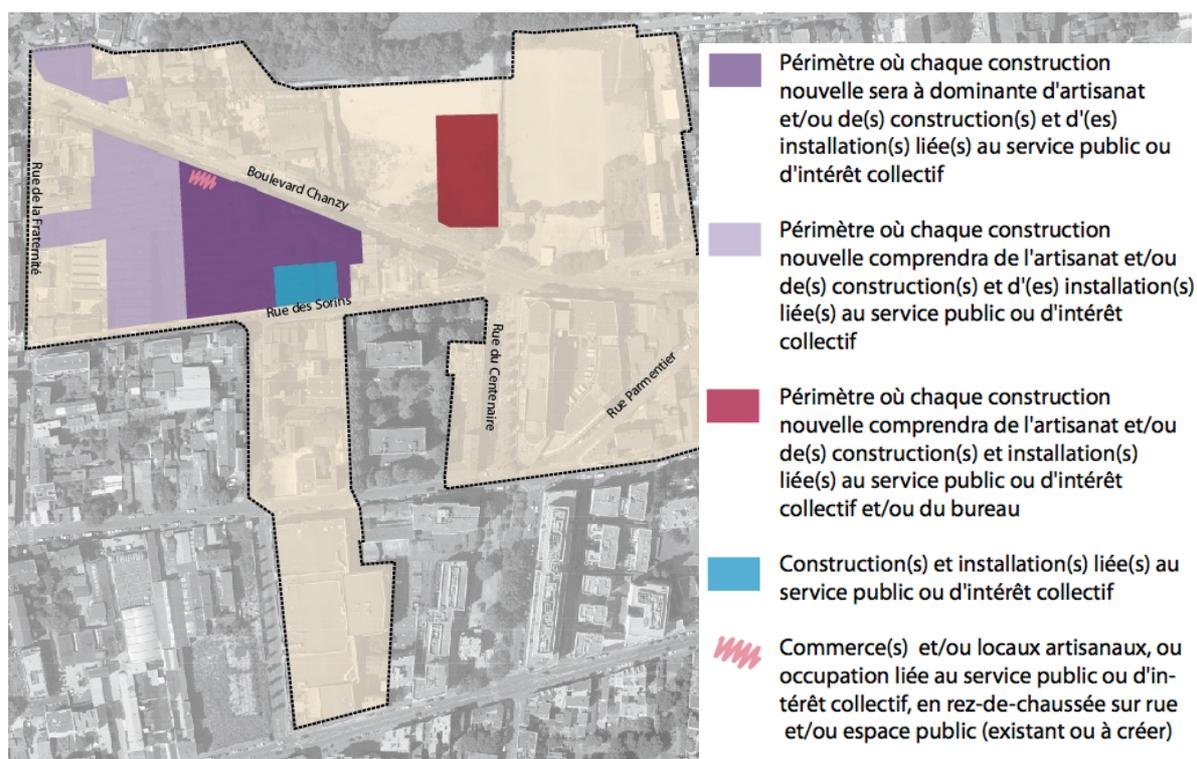
La mixité des fonctions et la diversité des activités économiques singularisent le Bas Montreuil. Les opérations de renouvellement engagées sur les périmètres des OAP s'inscrivent dans cette dimension par une programmation diversifiée veillant néanmoins à :

- conserver l'identité des abords du boulevard Chanzy,
- rééquilibre l'offre en logements et en activités autres que le tertiaire sur le secteur Faubourg Sud.

- Faubourg Nord

Les activités industrielles et artisanales existantes sont maintenues et regroupées, pour l'essentiel sur le site de l'ancienne usine Dufour, tandis que le rééquilibrage des fonctions économiques est assuré par un programme mixte (artisanat, constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif - CINSPIC, bureau) au Nord du boulevard Chanzy.

Pour répondre aux attentes des usagers et habitants, le développement d'un pôle secondaire commercial, et/ou de locaux d'artisanat ou liés au service public et à l'intérêt collectif, sur le boulevard et le maintien d'un équipement culturel rue des Sorins sont prévus.



Extrait de l'OAP

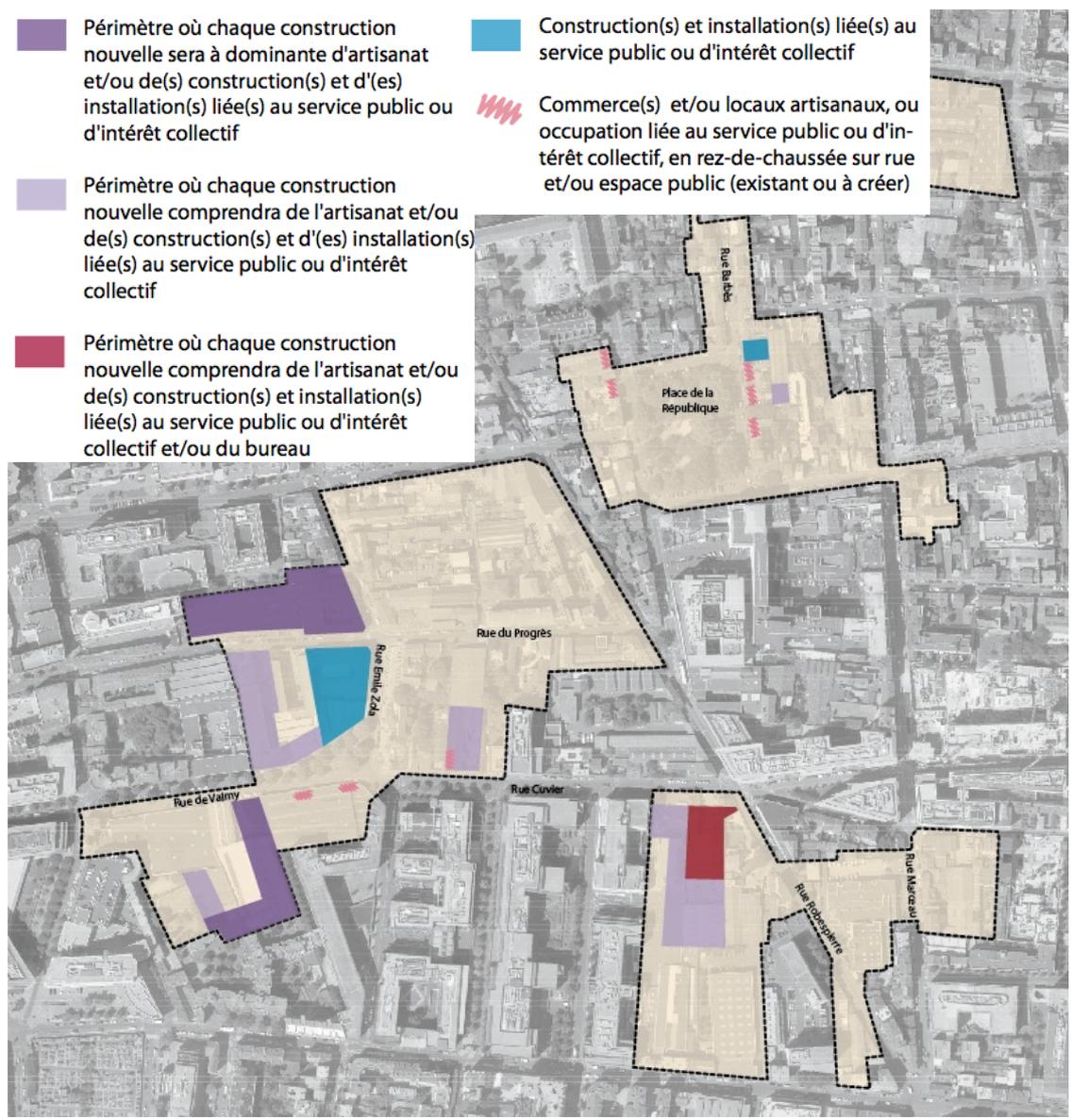
- Faubourg Sud

Le maintien d'activités artisanales et de petites entreprises est encouragé par le développement d'une offre de locaux de taille moyenne à l'Ouest du site, sur les secteurs Zola-Progrès-Valmy et Robespierre-Marceau.

Un programme mixte d'artisanat, de CINSPIC et de bureau est prévu au Sud de la rue Cuvier, afin d'assurer le lien entre le pôle tertiaire existant à l'Est et les activités à l'Ouest. Dans ce secteur où les dernières restructurations ont conduit à une certaine mono-fonctionnalité avec la prédominance du tertiaire, l'enjeu est de parvenir à un meilleur équilibre entre habitat, bureaux et activités industrielles et artisanales et à une mixité fonctionnelle au sein des réalisations futures.

L'offre commerciale et/ou de locaux artisanaux ou liés au service public et à l'intérêt collectif se concentre principalement en deux pôles : la place de la République, déjà attractive et la rue de Valmy, où l'OAP anticipe l'arrivée de nouveaux ménages et usagers.

En termes d'équipement, le centre de formation dédié à l'audiovisuel rue Emile Zola est maintenu et un nouvel équipement est prévu au Nord-Est de la place de la République.



Extrait de l'OAP

Paysage et forme urbaine

Le renouvellement du tissu et l'implantation de nouveaux logements et activités doivent se faire dans le respect des caractéristiques morphologiques propres au Bas Montreuil tout en valorisant les atouts patrimoniaux des secteurs Faubourg Nord et Sud et y en renforçant les espaces de respiration et de végétation.

• **Paysage Faubourg Nord**

Le Parc des Guilands constitue l'espace vert majeur du Bas Montreuil, en termes de superficie et de positionnement dans le corridor de l'Est parisien. Il est inscrit dans le site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis et constitue l'amorce des liaisons biologiques à promouvoir dans l'urbanisation future dans une logique de liaisons écologiques vers le Bois de Vincennes et à l'échelon supérieur entre le Canal de l'Ourcq et les berges de la Marne.

La végétalisation générale du site, sa perméabilité aux différentes espaces faunistiques et floristiques sont des aspects sensibles pour l'évolution du secteur Faubourg Nord qui doit bénéficier de sa proximité immédiate. Ainsi :

- des vues depuis le boulevard de Chanzy sont ménagées vers le Parc et sa colline ;
- le cœur d'îlot végétalisé à l'Ouest du projet de bureaux boulevard Chanzy et le retrait privé planté rue des Messiers constituent des transitions entre l'espace urbain et le Parc ;
- deux passages sont créés entre le boulevard Chanzy et le Parc pour assurer la perméabilité de la continuité écologique Nord-Sud.

• **Patrimoine et forme urbaine Faubourg Nord**

L'OAP prévoit de préserver une partie des constructions de l'usine Dufour tout en permettant son évolution. Ainsi, un passage reliant la rue des Sorins au boulevard de Chanzy est créé tandis qu'un cœur d'îlot vert est aménagé pour aérer le tissu et organiser une forme urbaine propice au développement de l'activité. En lien avec l'usine, des logements ouvriers rue de la Fraternité sont repérés au titre du patrimoine remarquable.

Le secteur Faubourg Nord n'est pas uniquement caractérisé par des voies majeurs et de grandes emprises d'activités tels que le boulevard Chanzy et l'usine Dufour. Vers l'Est, le tissu se resserre et les grandes activités sont moins prégnantes. La rue Désiré Préaux en est un exemple. Le gabarit des constructions et leur implantation en font un ensemble urbain cohérent.

Des césures volumétriques sont organisées rue des Messiers et sur le futur mail planté afin de rythmer les linéaires de façades. Il s'agit de retraits horizontaux ou verticaux constituant une rupture dans la linéarité des constructions.



- ☆ Patrimoine architectural et/ou urbain identifié dans l'inventaire patrimonial du PLU
- △ Organiser des vues depuis l'espace public (existant ou à créer) vers les cœurs d'îlots et/ou les éléments de patrimoine
- ☆ Protéger le patrimoine architectural et/ou urbain (prescriptions dans les fiches de l'OAP)
- ||| Ménager des césures volumétriques pour rythmer les constructions
- Créer ou maintenir des passages
- Imposer un retrait privé planté sentier des Messiers
- Végétaliser les cœurs d'îlots

Extrait de l'OAP

• Paysage Faubourg Sud

Des cœurs d'îlots végétalisés sont créés pour permettre l'aération du tissu lors des nouvelles opérations, notamment au Sud de la rue de Valmy ou au Nord de la rue du Progrès. Ils contribuent à conforter le rôle de point relai du site dans la continuité écologique Nord-Sud et constituent des « pas japonais ».

Les façades sont animées par des vues, vers les cœurs d'îlots et/ou des éléments de patrimoine, ou par des césures volumétriques, comme sur le Sud de la rue de Valmy.

Un retrait planté privé rue du Progrès, à l'Ouest du site Pillard, s'inscrit dans le prolongement du futur mail repéré en emplacement réservé au PLU (C1). Il permet de végétaliser l'espace et de rythmer le linéaire de façades de la rue. La réalisation de ce retrait n'est exigée qu'en cas de construction(s) nouvelle(s).

• Patrimoine et forme urbaine Faubourg Sud

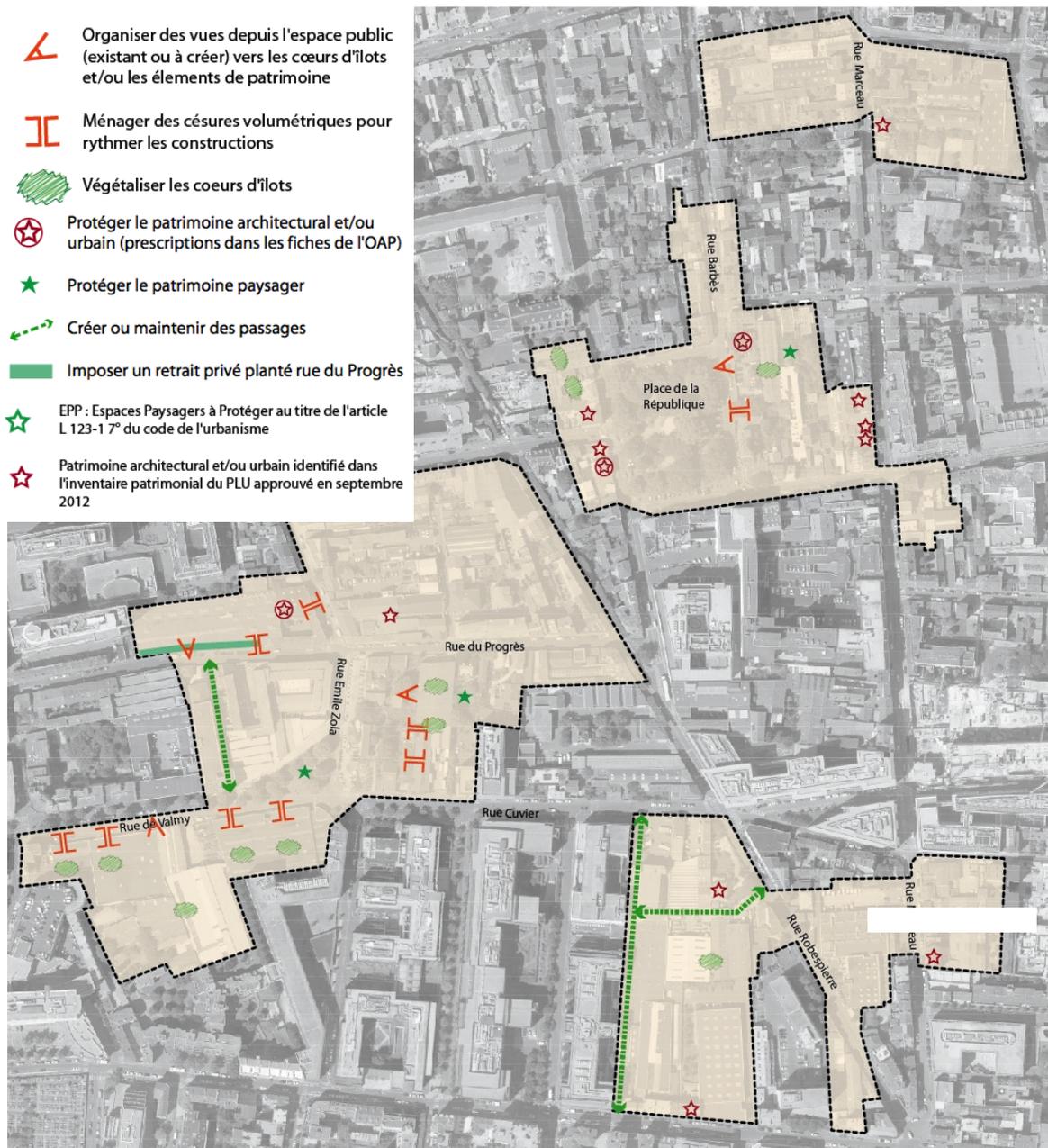
L'usine Pillard, signe du passé industriel du secteur, est préservée sans être figée. Deux maisons place de la République sont également repérées et protégées (rues Barbès et Robespierre). Leurs qualités architecturales et urbaines devront être prises en compte dans les futurs projets.

Au-delà de ces éléments ponctuels, le gabarit et l'implantation des constructions rue Barbès en font un ensemble urbain cohérent.

Le patrimoine végétal, sous-représenté dans le Bas Montreuil, constitue une caractéristique du site Faubourg Sud. En plus de la place de la République, reconnue en EPP au PLU actuel, deux nouveaux espaces verts sont repérés et protégés :

- l'ensemble boisé au croisement des rues de Valmy, Zola et Cuvier,
- le jardin en fond de parcelle du 15 rue du Progrès.

En termes de forme urbaine, des passages sont préconisés pour la circulation interne des îlots d'activités économiques entre les rues Valmy-Zola et les rues Cuvier-de Lagny.



Extrait de l'OAP

- **Hauteurs**

Les hauteurs définies au règlement du PLU permettent d'adapter les projets de construction à la largeur des voies et de conserver une variation des épannelages, caractéristique du Bas Montreuil.

Dans ce même esprit mais pour encadrer plus finement l'évolution du tissu urbain, les OAP offrent la possibilité de moduler les hauteurs maximales autorisées par le PLU dans les zones concernées. Pour cela, trois types de filets de hauteurs, élaborés selon les études du Studio d'Architecture et d'Urbanisme Nicole Eleb-Harlé ont été définis.

- Le filet de « maintien des hauteurs existantes »

Il s'applique sur les parcelles concernées par des enjeux patrimoniaux : éléments de patrimoine ponctuels, ensembles urbains cohérents, constructions d'angles basses typiques.

Ex : rue Désiré Préaux, usine Pillard.

- Le filet de hauteurs « ensoleillement »

Il concerne les rues orientées Est-Ouest. Les hauteurs sur la rive Sud doivent être suffisamment modulées pour permettre l'ensoleillement des constructions de la rive Nord.

Ex : place de la République.

- Le filet de hauteurs « projets » pour l'évolution des parcelles mutables

Il vise les parcelles dont la mutation engage la morphologie du quartier compte tenu de leur localisation ou de leur superficie.

Les hauteurs sont déterminées afin de structurer l'espace urbain selon le point d'arbitrage le plus efficient entre les enjeux, parfois contradictoires, de la production urbaine :

- performance énergétique des constructions,
- respect de l'organisation urbaine et des caractéristiques patrimoniales...

Ex : parcelle de bureau au Nord-Ouest de la rue du Centenaire, friche rue Barbès.

Espace public

Les espaces publics conditionnent fortement l'image et l'attractivité d'un quartier. Le secteur Faubourg concentre de nombreux espaces publics, notamment dans sa partie Sud. Pour la plupart peu valorisés, les OAP contribuent à leur requalification et à une meilleure lisibilité des espaces publics.

- Faubourg Nord

Le boulevard Chanzy et la rue du Centenaire sont requalifiés. Le réaménagement du boulevard, axe majeur du site, passe par la mise en valeur du végétal existant et l'aménagement de trottoirs élargis et plantés ainsi qu'une placette et un mail planté dans le prolongement de la rue du Centenaire, pour accéder au Parc des Guilands.

L'arrivée de nouvelles constructions sur la partie Nord du boulevard conduit à préconiser l'élargissement de la rue des Messiers, au Sud du Parc des Guilands pour la desserte des véhicules de secours.



-  Requalifier le boulevard de Chanzy et la rue du Centenaire
-  Aménager une place au croisement de la rue du Centenaire et du boulevard Chanzy
-  Elargir le boulevard Chanzy et le sentier des Messiers
-  Créer un mail public dans le prolongement de la rue du Centenaire
-  Préserver les alignements d'arbres existants

Extrait de l'OAP

- Faubourg Sud

La majorité des préconisations de l'OAP vise la requalification des nombreux espaces publics qui ponctuent le site.

Les rues Marceau, Cuvier, Valmy et Zola sont requalifiées, notamment en confortant les alignements d'arbres existants (rue de Valmy) ou en créant de nouvelles continuités vertes (rue Marceau).

La circulation est apaisée par la réalisation d'aménagements aux principaux carrefours (rues Cuvier/Valmy et rues Zola/Progrès) et aux abords de la place de la République où le stationnement doit être rationalisé. En effet, un des éléments décisifs de la requalification de la place est la réorganisation et la réduction du stationnement en épi qui la cerne et étouffe en quelques sortes son potentiel.

Les espaces verts existants sont valorisés :

- réaménagement du square place de la République,
- requalification de la place aux angles des rues Valmy, Cuvier et Zola, en lien avec le futur espace vert prévu au PLU par un emplacement réservé au Sud de la rue du Progrès.



- Requalifier les rues Marceau, Valmy et Zola
- Aménager des espaces apaisés :
 - à l'angle des rues Valmy et Emile Zola
 - à l'angle des rues Emile Zola et du Progrès
 - autour de la Place de la République
- Rendre piétonne la partie Nord de la Place de la République
- Requalifier les places et les squares existants
- Préserver les alignements d'arbres existants
- Assurer des continuités vertes

Extrait de l'OAP

4. Justifications des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Faubourg Nord

4.1. Périmètre de l'OAP, PADD et zonage

Les principes de l'OAP doivent permettre de réaliser les orientations fixées au PADD et respecter voire renforcer les dispositions du zonage du PLU.

Le secteur du Faubourg Nord est concerné par un certain nombre d'orientations du PADD :

- l'amélioration de l'habitat (secteur d'OPAH du Bas Montreuil),
- la diversification des logements et des activités,
- la compacité et le renouvellement urbain aux abords du métro,
- l'apaisement de la circulation,
- le renforcement des liaisons intercommunales avec Bagnolet,
- la valorisation de la liaison écologique Nord-Sud reliant le Parc des Guillauds au Bois de Vincennes.



PROJET DE VILLE

	Centralité renforcée: Equipements Polarité commerciale de centre ville Activités Habitats Circulations douces			Espaces d'Intérêt Communautaire (Zone de protection spéciale de la Seine-Saint-Denis et Natura 2000)
	Diversification des logements et des activités			Espaces verts
	Diversification de l'offre de logement et d'activités dans les quartiers d'habitat social (PRUS,...)			Liaisons écologiques à valoriser
	Projets à dominante écologique: écoquartiers, écoactivités, agriculture urbaine...			Liaisons écologiques à créer/ améliorer la portance écologique des aménagements
	"Couture" entre les rives de l'ex-autoroute			Maintien et développement de l'offre commerciale
	Secteurs de projet : OPAH-RU Bas-Montreuil, Coeur de Ville, abords du futur tramway et secteurs des murs à pêche, secteur SEDIF, Nord de la rue de Paris			Pôle de formation (autour de l'IUT)
	Ville compacte et renouveau urbain aux abords des pôles de transport existants et en projet 500m en métro et RER / 300m en Tramway			Parc Aquatique écologique
	Zone de circulation apaisée et partagée (30 km/h)			Conservatoire de la biodiversité
				Centre social : la Noue et le Morillon
				Relations intercommunales

Extrait du PADD et de sa légende

4.2. Les principes d'aménagement

Programmation

Généralités

La programmation de l'OAP ne prescrit pas directement d'opérations de logements mais vise à favoriser les projets d'activités économiques, notamment artisanales, et l'implantation d'équipements.

Dans le contexte de crise du logement francilien, le marché immobilier est orienté à la production résidentielle, parfois au détriment des opérations dédiées à l'activité.

La Ville de Montreuil a, de plus, déjà quasiment atteint son objectif d'autoriser 3 500 logements sur la période 2009-2013, fixé au PADD (3.3). « L'objectif de 3 500 logements dans les cinq prochaines années sur le territoire de Montreuil correspond à la déclinaison locale de l'objectif global du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, qui est de 60 000 logements par an sur 25 ans, dont 8 800 logements par an en Seine-Saint-Denis. »

L'OAP prévoit **quatre types de programmation**, définis selon quatre des neuf destinations listées à l'article R123-9 du code de l'urbanisme et, dans certains cas, selon des seuils de surface à affecter dans les projets.

Les opérations peuvent être :

- d'artisanat et/ou de construction(s) et installation(s) nécessaire(s) au service public ou d'intérêt collectif (SPIC)

Elles rassemblent des locaux d'artisans, de professions libérales, d'associations ou encore des équipements.

- de bureau

Elles regroupent les locaux tertiaires.

- de construction(s) et installation(s) nécessaire(s) au service public ou d'intérêt collectif

Elles visent la réalisation d'équipements, publics ou privés, mais aussi de locaux accueillant des professions libérales (médecins, comptables...) ou encore des associations.

- de commerce et/ou locaux artisanaux ou occupation liée au services public ou d'intérêt collectif

Elles rassemblent des locaux d'activité commerciale et/ou d'artisans, de professions libérales ou encore des équipements, implantés en rez-de-chaussée, sur l'espace public (la rue le plus souvent).

Pour que les typologies de locaux que la Ville souhaite favoriser ne soit pas marginale, **l'OAP impose des seuils.**

On distingue :

- les périmètres « à dominante » d'artisanat et/ou de SPIC, où plus de 50% de la surface de plancher de chaque construction nouvelle est affecté à ces destinations,
- les périmètres « comprenant » de l'artisanat et/ou des SPIC, où 10% minimum de la surface de plancher de chaque construction nouvelle est affecté à ces destinations,
- les périmètres comprenant de l'artisanat et/ou des SPIC et/ou du bureau, où 10% minimum de la surface de plancher de construction nouvelle est affecté à ces destinations.

Les exigences de programmation de l'OAP répondent à plusieurs orientations du PADD :

- « renforcer la présence des services et équipements publics dans chaque quartier » (2.5.1),
- « remembrer et diversifier l'offre commerciale » (2.6),
- « favoriser l'insertion en soutenant les activités pourvoyeuses d'emploi, en particulier les PME et TPE dans les secteurs porteurs » (3.2.1).

Elles s'inscrivent également dans le cadre de l'objectif du SDRIF 1994 qui préconise de maintenir et renforcer la fonction économique majeure que joue Montreuil.

La localisation des éléments de programmation dans l'OAP repose sur un croisement de trois principes :

- **le souci de mixité...**

Le maintien et le développement de la mixité des fonctions et de l'offre commerciale sont inscrits comme des objectifs de la municipalité dans le dossier de création de la ZAC Faubourg. Il s'agit de maîtriser les équilibres entre la vocation « logement » et la vocation « économique » pour les sites de projets et les gisements fonciers à venir. Ce souhait de mixité se traduit à plusieurs échelles : la ville, le bas Montreuil, la ZAC et les parcelles.

- **...les caractéristiques des sites...**

La localisation des prescriptions de programmation doit tenir compte des atouts et contraintes des différents sites composant la ZAC Faubourg. Sont ainsi particulièrement étudiés :

- la taille et la forme des parcelles,
- la nature du site et des constructions environnantes,
- **...et la requalification de l'espace public environnant**

Les parcelles soumises à des prescriptions de programmation débouchent, le plus souvent, sur des espaces publics dont le réaménagement est programmé : créations de places, de mails, aménagement d'espaces apaisés, requalification des voies, continuités vertes le long des rues...

Faubourg Nord

Les activités artisanales et industrielles sont maintenues aux abords du boulevard Chanzy et se diversifient en accueillant des usages liés aux SPIC. Le site de l'ancienne usine Dufour concentre l'essentiel de ces activités et connaît déjà de nouvelles occupations. ICI Montreuil, un « créative space » pour les artistes, artisans, entrepreneurs et start-ups de la création s'y est installé.

Des locaux mixtes de bureaux, d'artisanat et de constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif sont prévus au Nord du boulevard Chanzy. Ils permettent de rééquilibrer la monofonctionnalité du secteur.

Afin de rendre attractif le quartier pour les habitants et les usagers, actuels et futurs, l'OAP prévoit l'installation de commerces et/ou locaux d'activités et/ou liés au service public ou à l'intérêt collectif sur le boulevard Chanzy et la création d'un équipement culturel rue des Sorins.

Paysage et forme urbaine

• Paysage

Issu du passé horticole, le parcellaire du Bas Montreuil est formé de bandes étroites et profondes, de largeurs homogènes (malgré quelques grandes parcelles), dont l'orientation générale est axée Nord-Sud et Est-Ouest. Le développement de l'artisanat et de l'industrie s'est organisé dans le parcellaire existant.

L'OAP prévoit le renouvellement du tissu urbain dans le respect des caractéristiques du Bas Montreuil et des atouts du secteur Faubourg Nord liés à la proximité du Parc des Guilands et au patrimoine industriel de l'usine Dufour.

Afin de « promouvoir le développement de la végétation » de la ville (orientation 2.8 du PADD), l'OAP prévoit la végétalisation des cœurs d'îlots (sur Dufour et à proximité du futur projet de bureaux) ainsi qu'un retrait privé planté sur le sentier des Messiers.

Ces nouveaux espaces verts privés (complétés par des espaces verts publics) contribuent, comme l'impose le PADD, à valoriser la continuité écologique reliant le Parc des Guilands au Bois de Vincennes. Ils ont également une valeur d'agrément dans la mesure où ils donnent sur la rue ou sont visibles depuis la rue. Une vue, pouvant prendre la forme d'espacement entre deux bâtiments ou de porche, est aménagée sur le boulevard Chanzy vers le cœur d'îlot au Nord.

• Patrimoine et forme urbaine

Patrimoine

Sur le schéma de l'OAP, les étoiles creuses sans cercle représentent les éléments de patrimoine repérés dans l'étude patrimoine du PLU (1.4) et les étoiles creuses avec cercle les éléments de patrimoine identifiés dans l'étude patrimoine du PLU et faisant l'objet d'une fiche dans l'OAP.

Les éléments repérés à l'inventaire patrimonial et faisant l'objet d'une fiche dans l'OAP sont :

- des parties de l'usine Dufour,

Le PLU protège déjà une partie de l'intérieur de l'ancienne usine Dufour en patrimoine représentatif (1 étoile). Dans le contexte de restructuration urbaine du boulevard Chanzy et de réutilisation du patrimoine industriel du Bas Montreuil, l'OAP prévoit d'étendre la protection à des parties des façades du bâtiment et de les classer en patrimoine remarquable (deux étoiles). Les longues façades du boulevard Chanzy et de la rue des Sorins, à la fois homogènes et animées de variations, sont assez rare à Montreuil où les grandes usines ont pour beaucoup d'entre elles disparues.

- logements et bureaux boulevard Chanzy,

Situés au 135-137 boulevard Chanzy, l'ensemble de logements patronaux et de bureaux liés à l'ancienne usine Dufour forme une ponctuation à caractère domestique moins austère, interrompant les rythmes répétitifs de la longue façade.



Usine Dufour



Logements ouvriers et bureaux boulevard Chanzy

Au-delà de ces éléments ponctuels, la rue Désiré Préaux est protégée et constitue un ensemble urbain cohérent. Les gabarits (R+1 voire 2) et l'implantation des constructions (à l'alignement) fondent l'homogénéité et l'intérêt de cette rue.



Rue Désiré Préaux – Google map

Remarque : la carte modifiée de l'inventaire patrimoniale 3.5 du présent dossier de révision simplifiée reprend une erreur matérielle de concordance de couleurs entre le plan et la légende qui sera corrigée lors de la procédure de modification du PLU dont l'enquête publique aura lieu parallèlement à celle des révisions simplifiées du Bas Montreuil.

Forme urbaine

L'OAP préserve l'organisation urbaine du secteur Faubourg Nord, caractérisée par de longues parcelles étroites en ménageant trois passages privés :

- une venelle traversant le site Dufour,
- deux passages au Nord du boulevard Chanzy, vers le sentier des Messiers.

Ils structurent l'aménagement des îlots en définissant une desserte interne et un principe de respiration et ont une fonction de renforcement de la continuité écologique Nord-Sud dans la mesure où ils sont végétalisés.

L'implantation des constructions sur les petites parcelles permet de rythmer les linéaires de façades sur rue. Afin de préserver cette caractéristique du Bas Montreuil et d'éviter l'effet « bloc » de certaines constructions récentes (notamment les immeubles de bureaux), des césures volumétriques sont prévues dans l'OAP, permettant de rythmer les façades. Il s'agit de retraits horizontaux ou verticaux constituant une rupture dans la linéarité des constructions. Elles sont ménagées sur le sentier des Messiers, comme une transition avec le Parc des Guilands et sur la façade Est des futures constructions de bureaux au Nord du boulevard Chanzy.

Cet ensemble de dispositions de l'OAP répond à l'orientation 2.9 du PADD qui prévoit de « préserver les paysages et le patrimoine naturel urbain », notamment le patrimoine industriel et la trame parcellaire issue de l'horticulture.

- Hauteurs

Généralités

- Trois types de filets de hauteurs

Les hauteurs définies au règlement du PLU permettent d'adapter les projets de construction à la largeur des voies et de conserver une variation des épannelages, caractéristique du Bas Montreuil.

Dans ce même esprit mais pour encadrer plus finement l'évolution du tissu urbain, les OAP offrent la possibilité de moduler les hauteurs maximales autorisées par le PLU dans les zones concernées. Pour cela, trois types de filets de hauteurs, élaborés selon les études du Studio d'Architecture et d'Urbanisme Nicole Eleb-Harlé ont été définis.

- **Le filet de « maintien des hauteurs existantes »**

Le filet de maintien des hauteurs existantes s'applique sur les parcelles concernées par un enjeu patrimonial (architectural ou urbain). La hauteur à respecter est celle du bâtiment existant sur la parcelle, avec la possibilité d'atteindre une hauteur maximale fixée à la hauteur de la construction actuelle + 3 m.

Un repérage des hauteurs existantes a été réalisé en 2012 et sert de référence. Dans le cas d'une parcelle vide, la hauteur existante à maintenir est calculée en fonction des constructions voisines immédiates.

Le filet de hauteurs existantes vise à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du Bas Montreuil et se substitue au règlement du PLU dont les hauteurs sont trop élevées pour assurer la pérennité des éléments de patrimoine.

- **Le filet de hauteurs « ensoleillement »**

Il concerne les rues orientées Est-Ouest. Les hauteurs sur la rive Sud doivent être suffisamment modulées pour permettre l'ensoleillement des constructions de la rive Nord.

- **Le filet de hauteurs « projets » pour l'évolution des parcelles mutables**

Il vise les parcelles dont la mutation engage la morphologie du quartier compte tenu de leur localisation ou de leur superficie.

Les hauteurs sont déterminées afin de structurer l'espace urbain selon le point d'arbitrage le plus efficient entre les enjeux, parfois contradictoires, de la production urbaine :

- ✓ performance énergétique des constructions,
- ✓ respect de l'organisation urbaine et des caractéristiques patrimoniales...

➤ Application

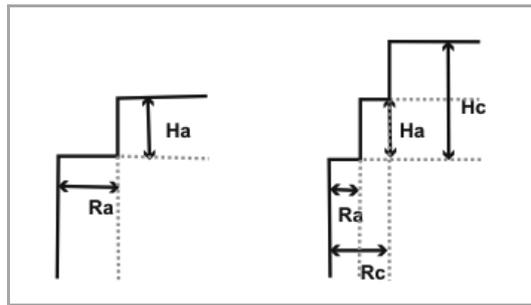
Les filets de hauteurs existantes et de hauteurs projets indiqués sur l'OAP s'appliquent :

- à partir de la limite de la voirie ou du retrait privé dans le cas des rues de moins de 10 m ;
- aux constructions de premier rang, sur rue. La hauteur en fond de parcelle est déterminée par les règles de prospects du PLU.

Concernant les filets de hauteurs « projets » et « ensoleillement », l'OAP fixe une hauteur maximale et les modalités pour l'atteindre. Le Bas Montreuil se caractérise une modulation des hauteurs d'une rue à l'autre voire d'un bâtiment à l'autre, du fait de l'hétérogénéité de la taille et de la forme des parcelles. Afin de respecter cette diversité, l'OAP prévoit d'organiser les hauteurs sous trois formes :

- les constructions sans attique, c'est-à-dire sans le dernier niveau en retrait,
- les constructions avec le dernier niveau en attique,
- les constructions avec les deux derniers niveaux en attiques, autorisées seulement dans les rues ou espaces publics de plus de 15 m de large.

La hauteur de l'attique est calculée en fonction de sa profondeur.



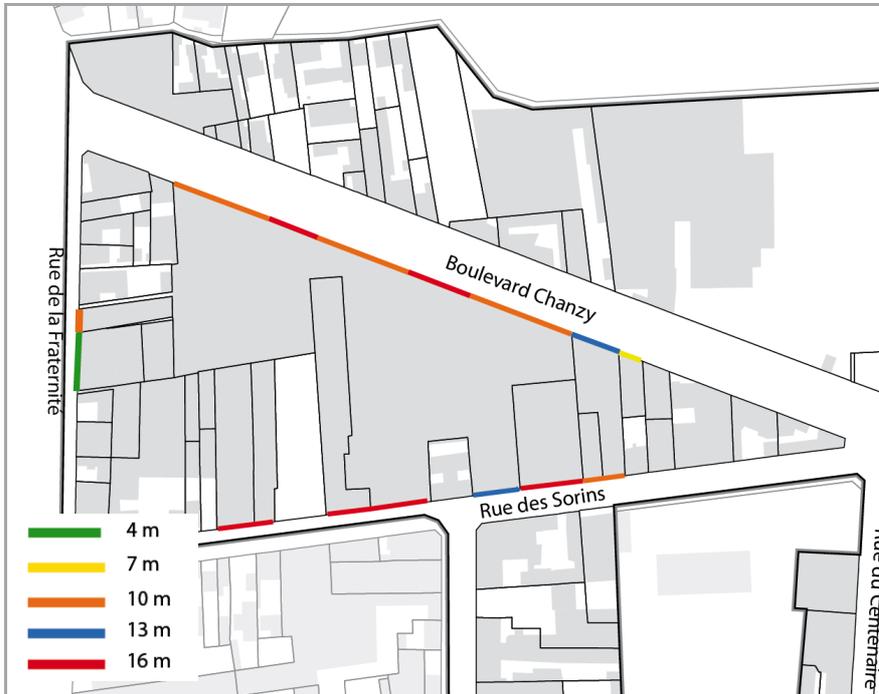
H_a = hauteur de l'attique, R_a = retrait de l'attique par rapport à la rue, H_c = hauteur cumulée des deux attiques et R_c = retrait cumulé des deux attiques par rapport à la rue.

La révision simplifiée n°1 vise, au travers des OAP et des filets de hauteur, à encadrer la densification du bas Montreuil, pour préserver la qualité du bâti et des espaces publics.

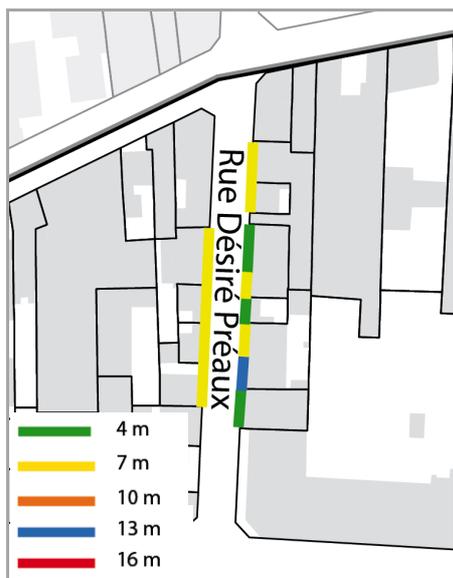
Les filets de hauteurs participent du même mécanisme de contextualisation des hauteurs par rapport à l'environnement urbain, de manière ponctuelle et ciblée. Par ailleurs, les objectifs de constructions de logement à Montreuil, découlant du PADD en application du SDRIF sont d'ores et déjà remplis. Ainsi, au travers de ses dispositions, définies en concertation avec les habitants, la révision simplifiée n°1 accompagne la densification du bas Montreuil en garantissant sa qualité urbaine.

Faubourg Nord

Le filet de maintien des hauteurs existantes s'appliquent sur : les parties de l'usine Dufour identifiées au titre du patrimoine et la rue Désiré Préaux.



Ilot Dufour – Hauteurs existantes– 2012



Rue Désiré Préaux – Hauteurs existantes - 2012

Le filet de hauteurs projets concerne la partie centrale du boulevard Chanzy, au Nord Ouest de la rue du Centenaire, afin d'encadrer le développement de la grande parcelle mutable, en partie destinée à un programme de bureau. Les hauteurs fixées sont de :

- 16 m sur le boulevard,
- 22 m à l'angle du boulevard et du mail du Centenaire, où l'espace public s'élargit
- et 22 m sur le futur mail public à créer.

Espace public

Dans le respect de l'orientation 2.5.2 du PADD, l'OAP vise à « aménager des espaces publics de qualité » pour les habitants, actuels et futurs mais aussi pour les usagers du site Faubourg Nord.

La rue du Centenaire et le boulevard Chanzy sont requalifiés. Vecteur de nombreuses nuisances, le boulevard constitue une ligne droite dangereuse où les voitures circulent vite. L'OAP prévoit une meilleure intégration urbaine de cet axe majeur, notamment par son élargissement (sur une partie du côté Nord) et la valorisation de l'alignement d'arbres existants. Le sentier des Messiers au Sud du Parc des Guilands est également élargi pour permettre l'accès des véhicules de secours, en réponse aux nouvelles opérations du Nord du boulevard Chanzy.

Au-delà de la requalification des espaces publics existants, de nouveaux espaces publics sont créés. Dans le prolongement de la rue du Centenaire, un mail est aménagé reliant le boulevard Chanzy au Parc des Guilands. Végétalisé, il contribue à renforcer la continuité écologique Nord-Sud et permet d'ouvrir le parc à son environnement et ainsi de « favoriser l'appropriation des espaces par les habitants » (orientation 2.5.3 du PADD). Une placette est organisée au débouché de ce mail, sur le boulevard Chanzy. Elle offre un espace de respiration qualitatif venant rompre la linéarité de cet axe.

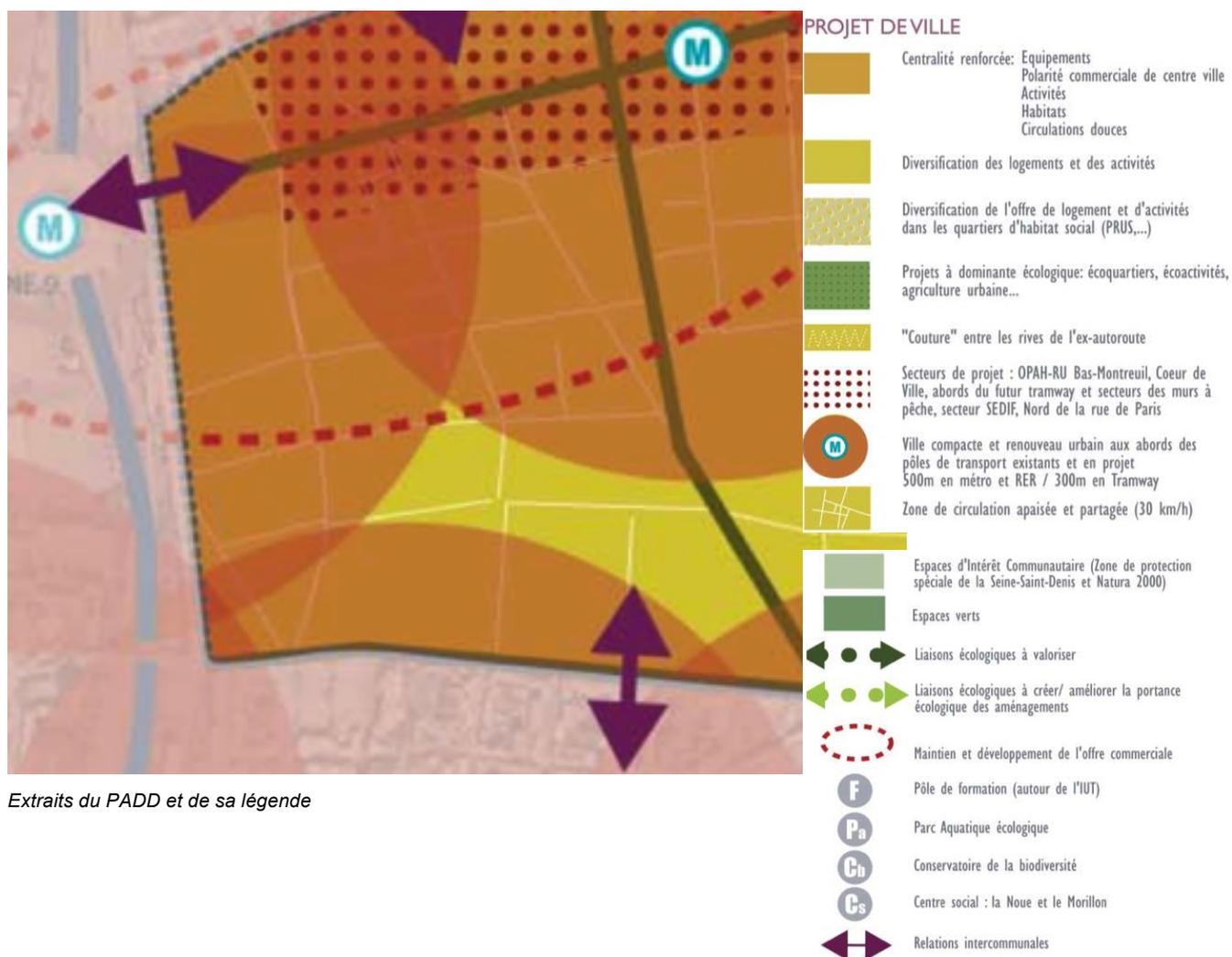
5. Justifications des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Faubourg Sud

5.1. Périmètre de l'OAP, PADD et zonage

Les principes de l'OAP doivent permettre de réaliser les orientations fixées au PADD et respecter voire renforcer les dispositions du zonage du PLU.

Les orientations du PADD pour le secteur Faubourg Sud portent sur :

- la diversification des logements et des activités,
- la compacité et le renouvellement urbain aux abords du métro (Robespierre au Nord, Saint Mandé au Sud),
- l'apaisement de la circulation,
- le maintien et le développement de l'offre commerciale du Sud de la rue de Paris à la rue du Progrès en intégrant la place de la République,
- le renforcement des relations intercommunales avec Saint-Mandé.



Extraits du PADD et de sa légende

5.2. Les principes d'aménagement

Programmation

Généralités

La programmation de l'OAP ne prescrit pas directement d'opérations de logements mais vise à favoriser les projets d'activités économiques, notamment artisanales, et l'implantation d'équipements.

Dans le contexte de crise du logement francilien, le marché immobilier est orienté à la production résidentielle, parfois au détriment des opérations dédiées à l'activité.

La Ville de Montreuil a, de plus, déjà quasiment atteint son objectif d'autoriser 3 500 logements sur la période 2009-2013, fixé au PADD (3.3). « L'objectif de 3 500 logements dans les cinq prochaines années sur le territoire de Montreuil correspond à la déclinaison locale de l'objectif global du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, qui est de 60 000 logements par an sur 25 ans, dont 8 800 logements par an en Seine-Saint-Denis. »

L'OAP prévoit **quatre types de programmation**, définis selon quatre des neuf destinations listées à l'article R123-9 du code de l'urbanisme et, dans certains cas, selon des seuils de surface à affecter dans les projets.

Les opérations peuvent être :

- d'artisanat et/ou de construction(s) et installation(s) nécessaire(s) au service public ou d'intérêt collectif (SPIC)

Elles rassemblent des locaux d'artisans, de professions libérales, d'associations ou encore des équipements.

- de bureau

Elles regroupent les locaux tertiaires.

- de construction(s) et installation(s) nécessaire(s) au service public ou d'intérêt collectif

Elles visent la réalisation d'équipements, publics ou privés, mais aussi de locaux accueillant des professions libérales (médecins, comptables...) ou encore des associations.

- de commerce et/ou locaux artisanaux ou occupation liée au services public ou d'intérêt collectif

Elles rassemblent des locaux d'activité commerciale et/ou d'artisans, de professions libérales ou encore des équipements, implantés en rez-de-chaussée, sur l'espace public (la rue le plus souvent).

Pour que les typologies de locaux que la Ville souhaite favoriser ne soit pas marginale, **l'OAP impose des seuils.**

On distingue :

- les périmètres « à dominante » d'artisanat et/ou de SPIC, où plus de 50% de la surface de plancher de chaque construction nouvelle est affecté à ces destinations,
- les périmètres « comprenant » de l'artisanat et/ou des SPIC, où 10% minimum de la surface de plancher de chaque construction nouvelle est affecté à ces destinations,
- les périmètres comprenant de l'artisanat et/ou des SPIC et/ou du bureau, où 10% minimum de la surface de plancher de construction nouvelle est affecté à ces destinations.

Les exigences de programmation de l'OAP répondent à plusieurs orientations du PADD :

- « renforcer la présence des services et équipements publics dans chaque quartier » (2.5.1),
- « remembrer et diversifier l'offre commerciale » (2.6),
- « favoriser l'insertion en soutenant les activités pourvoyeuses d'emploi, en particulier les PME et TPE dans les secteurs porteurs » (3.2.1).

Elles s'inscrivent également dans le cadre de l'objectif du SDRIF 1994 qui préconise de maintenir et renforcer la fonction économique majeure que joue Montreuil.

La localisation des éléments de programmation dans l'OAP repose sur un croisement de trois principes :

- **le souci de mixité...**

Le maintien et le développement de la mixité des fonctions et de l'offre commerciale sont inscrits comme des objectifs de la municipalité dans le dossier de création de la ZAC Faubourg. Il s'agit de maîtriser les équilibres entre la vocation « logement » et la vocation « économique » pour les sites de projets et les gisements fonciers à venir. Ce souhait de mixité se traduit à plusieurs échelles : la ville, le Bas Montreuil, la ZAC et les parcelles.

- **...les caractéristiques des sites...**

La localisation des prescriptions de programmation doit tenir compte des atouts et contraintes des différents sites composant la ZAC Faubourg. Sont ainsi particulièrement étudiés :

- la taille et la forme des parcelles,
- la nature du site et des constructions environnantes,
- **...et la requalification de l'espace public environnant**

Les parcelles soumises à des prescriptions de programmation débouchent, le plus souvent, sur des espaces publics dont le réaménagement est programmé : créations de places, de mails, aménagement d'espaces apaisés, requalification des voies, continuités vertes le long des rues...

Faubourg Sud

Les activités artisanales et industrielles sont maintenues sur l'îlot Zola-Progrès-Valmy, notamment sur le site de l'ancienne usine Pillard. La diversité de l'offre doit être renforcée par la création de petits locaux permettant l'accueil des PME-TPE dans le respect du PADD. Des opérations sont également prévues sur l'îlot Robespierre-Marceau, permettant de rééquilibrer l'occupation de cet espace, largement dédié au tertiaire.

La programmation de bureaux est limitée, se concentrant sur la rue Cuvier, où une programmation mixte artisanat-SPIC-bureau est prévue. Les entreprises bénéficient de la bonne accessibilité de cette partie Sud du site, à proximité de la Porte de Vincennes et de la station de métro Saint-Mandé.

L'offre commerciale et/ou de locaux d'artisanat et/ou d'activités liées à l'intérêt collectif se concentre en deux pôles : la place de la République et la rue de Valmy. La place est un lieu déjà très animé par de nombreux commerces, repéré au PLU au titre des linéaires de protection de commerce et d'artisanat « C+ ».

1.2. Protection des commerces et de l'artisanat : occupations et utilisations du sol interdites le long des voies, ou sections de voies, repérées aux documents graphiques par un trait légendé " C + "

- a) Le changement de destination des locaux destinés au commerce ou à l'artisanat et situés en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies, repérées aux documents graphiques par un trait légendé " C + ", est interdit, à l'exception des cas suivants :
- Changement d'une destination commerciale en destination artisanale, ou réciproquement ;
 - Changement de destination en hôtel ;
 - Changement de destination en locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

Extrait du règlement de la zone UC – PLU septembre 2012



Commerces de proximité à l'angle de la rue Robespierre et de la rue Raspail – Google map

L'OAP prévoit de rééquilibrer l'offre commerciale sur le secteur du Faubourg Sud en favorisant l'implantation de commerces sur la rue de Valmy. Il s'agit d'animer ce linéaire de façades et de profiter des nouvelles opérations de logements et d'activités à proximité. Quelques commerces sont également préconisés à l'Est de la rue Emile Zola dans le contexte de la réalisation du futur espace vert inscrit en emplacement réservé au PLU.

Le secteur Faubourg Sud abrite déjà de nombreux équipements, concentrés autour de la place de la République : crèche, lycée Daniel Mayer, collège Paul Eluard, Eglise Saint-André... Cette offre est renforcée par la réalisation d'un nouvel équipement rue Barbès et par le rééquilibrage de l'offre dans le secteur (maintien du centre de formation audiovisuel rue Emile Zola).

Paysage et forme urbaine

- **Paysage**

Issu du passé horticole, le parcellaire du Bas Montreuil est formé de bandes étroites et profondes, de largeurs homogènes (malgré quelques grandes parcelles), dont l'orientation générale est axée Nord-Sud et Est-Ouest. Le développement de l'artisanat et de l'industrie s'est organisé dans le parcellaire existant.

L'OAP prévoit le renouvellement du tissu urbain dans le respect des caractéristiques du Bas Montreuil et des atouts du secteur Faubourg Sud, notamment en termes de patrimoine architectural et végétal.

Afin de « promouvoir le développement de la végétation » de la ville (orientation 2.8 du PADD), l'OAP prévoit de maintenir le patrimoine paysager existant (la place de la République est reconnue en Espace Paysager Protégé au PLU) et de préserver de nouveaux espaces en cœurs d'îlot : au Sud de la rue de Valmy, à l'Ouest de la rue Robespierre, au Sud de la rue du Progrès et autour de la place de la République. Le retrait planté rue du Progrès contribue également à créer une « nature urbaine de qualité » (orientation 2.8.2 du PADD) et permet de structurer la forme urbaine des futures opérations. La réalisation de ce retrait n'est exigée qu'en cas de construction(s) nouvelle(s).

Ces nouveaux espaces verts privés (complétés par des espaces verts publics) constituent des points de relais pour les espèces, le Bas Montreuil étant sur le corridor écologique reliant le Bois de Vincennes au Parc des Guilands.

Ils ont également une valeur d'agrément puisque des vues, organisées depuis la rue ou l'espace public (dans le cas du futur espace vert rue Emile Zola), permettent aux passants de les apercevoir. Elles peuvent prendre la forme d'espacements entre deux bâtiments ou de porches.

- **Patrimoine et forme urbaine**

L'OAP préserve l'organisation urbaine du secteur Faubourg Sud en ménageant des passages privés entre la rue de Valmy et du Progrès et dans le quartier Robespierre-Marceau. Ils structurent l'aménagement des îlots en définissant une desserte interne et un principe de respiration et ont une fonction de renforcement de la continuité écologique Nord-Sud dans la mesure où ils sont végétalisés.

Sur le schéma de l'OAP, les étoiles creuses sans cercle représentent les éléments de patrimoine repérés dans l'étude patrimoine du PLU (1.4) et les étoiles creuses avec cercle les éléments de patrimoine identifiés dans l'étude patrimoine du PLU et faisant l'objet d'une fiche dans l'OAP.

Les éléments repérés à l'inventaire patrimonial et faisant l'objet d'une fiche dans l'OAP sont :

- des parties de l'ancienne usine Pillard,

Située 28 rue du Progrès, l'ancienne manufacture de papier Shoemann devenue usine Pillard constitue un élément caractéristique du passé industriel du Bas Montreuil. Elle constitue une transition entre l'échelle monumentale des constructions de l'Ouest de la rue du Progrès et les bâtiments bas de l'Est de la rue du Progrès et de l'impasse du Progrès.

- la maison rue Barbès,

Située au 51 rue Barbès, cette maison d'ingénieur est intéressante de par sa position en retrait de la rue qui favorise une rupture de rythme de façade. La présence d'une végétation abondante fait de plus écho au square de la place de la République. Elle est un témoignage de l'architecture d'ingénieur.

- la maison rue Robespierre,

Située au 54 bis de la rue Robespierre, cet ancien pavillon d'entrée d'un ancien bougnat est déjà reconnu au PLU en patrimoine représentatif (1 étoile). Dans le contexte de la restructuration urbaine de l'îlot place de la République, l'OAP prévoit de renforcer cette protection en le classant en deux étoiles, comme la maison rue Barbès. Le mur de clôture témoignant de l'ancienne activité industrielle du site est particulièrement intéressant.

Remarque : la carte modifiée de l'inventaire patrimoniale 3.5 du présent dossier de révision simplifiée reprend une erreur matérielle de concordance de couleurs entre le plan et la légende qui sera corrigée lors de la procédure de modification du PLU dont l'enquête publique aura lieu parallèlement à celle des révisions simplifiées du Bas Montreuil.

Au-delà de ces éléments ponctuels, la rue Barbès constitue un ensemble urbain cohérent. Les gabarits (R+1 ou 2) et l'implantation des constructions (à l'alignement) fondent son homogénéité et son intérêt.



Rue Barbès – Google map

L'implantation des constructions sur les petites parcelles permet de rythmer les linéaires de façades sur rue. Afin de préserver cette caractéristique du Bas Montreuil et d'éviter l'effet « bloc » de certaines constructions récentes (notamment les immeubles de bureaux), des césures volumétriques sont prévues dans l'OAP, permettant de rythmer les façades. Il s'agit de retraits horizontaux ou verticaux constituant une rupture dans la linéarité des constructions :

- sur la rue de Valmy, où le linéaire de façades est particulièrement long,
- à l'Est de la rue Emile Zola pour organiser une transition avec le futur espace vert et les constructions,
- à l'emplacement de l'ancienne usine Pillard, pour organiser des aérations,
- et sur la rue Barbès à l'emplacement d'un actuel terrain vague.

Cet ensemble de dispositions de l'OAP répond à l'orientation 2.9 du PADD qui prévoit de « préserver les paysages et le patrimoine naturel urbain », notamment le patrimoine industriel et la trame parcellaire issue de l'horticulture.

• Hauteurs

Généralités

- Trois types de filets de hauteurs

Les hauteurs définies au règlement du PLU permettent d'adapter les projets de construction à la largeur des voies et de conserver une variation des épannelages, caractéristique du Bas Montreuil.

Dans ce même esprit mais pour encadrer plus finement l'évolution du tissu urbain, les OAP offrent la possibilité de moduler les hauteurs maximales autorisées par le PLU dans les zones concernées. Pour cela, trois types de filets de hauteurs, élaborés selon les études du Studio d'Architecture et d'Urbanisme Nicole Eleb-Harlé ont été définis.

- **Le filet de « maintien des hauteurs existantes »**

Le filet de maintien des hauteurs existantes s'applique sur les parcelles concernées par un enjeu patrimonial (architectural ou urbain). La hauteur à respecter est celle du bâtiment existant sur la parcelle, avec la possibilité d'atteindre une hauteur maximale fixée à la hauteur de la construction actuelle + 3 m.

Un repérage des hauteurs existantes a été réalisé en 2012 et sert de référence. Dans le cas d'une parcelle vide, la hauteur existante à maintenir est calculée en fonction des constructions voisines immédiates.

Le filet de hauteurs existantes vise à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du Bas Montreuil et se substitue au règlement du PLU dont les hauteurs sont trop élevées pour assurer la pérennité des éléments de patrimoine.

- **Le filet de hauteurs « ensoleillement »**

Il concerne les rues orientées Est-Ouest. Les hauteurs sur la rive Sud doivent être suffisamment modulées pour permettre l'ensoleillement des constructions de la rive Nord.

- **Le filet de hauteurs « projets » pour l'évolution des parcelles mutables**

Il vise les parcelles dont la mutation engage la morphologie du quartier compte tenu de leur localisation ou de leur superficie.

Les hauteurs sont déterminées afin de structurer l'espace urbain selon le point d'arbitrage le plus efficient entre les enjeux, parfois contradictoires, de la production urbaine :

- ✓ performance énergétique des constructions,
- ✓ respect de l'organisation urbaine et des caractéristiques patrimoniales...

➤ Application

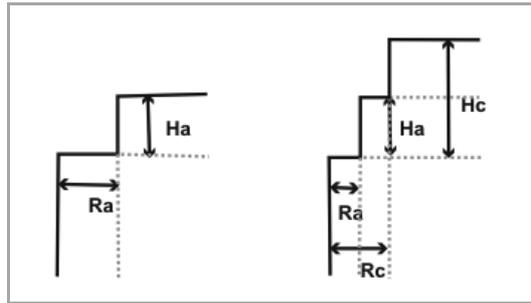
Les filets de hauteurs existantes et de hauteurs projets indiqués sur l'OAP s'appliquent :

- à partir de la limite de la voirie ou du retrait privé dans le cas des rues de moins de 10 m ;
- aux constructions de premier rang, sur rue. La hauteur en fond de parcelle est déterminée par les règles de prospects du PLU.

Concernant les filets de hauteurs projets, l'OAP fixe une hauteur maximale et les modalités pour l'atteindre. Le Bas Montreuil se caractérise une modulation des hauteurs d'une rue à l'autre voire d'un bâtiment à l'autre, du fait de l'hétérogénéité de la taille et de la forme des parcelles. Afin de respecter cette diversité, l'OAP prévoit d'organiser les hauteurs sous trois formes :

- les constructions sans attique, c'est-à-dire sans le dernier niveau en retrait,
- les constructions avec le dernier niveau en attique,
- les constructions avec les deux derniers niveaux en attiques, autorisées seulement dans les rues ou espaces publics de plus de 15 m de large.

La hauteur de l'attique est calculée en fonction de sa profondeur.



H_a = hauteur de l'attique, R_a = retrait de l'attique par rapport à la rue, H_c = hauteur cumulée des deux attiques et R_c = retrait cumulé des deux attiques par rapport à la rue.

La révision simplifiée n°1 vise, au travers des OAP et des filets de hauteur, à encadrer la densification du bas Montreuil, pour préserver la qualité du bâti et des espaces publics.

Les filets de hauteurs participent du même mécanisme de contextualisation des hauteurs par rapport à l'environnement urbain, de manière ponctuelle et ciblée. Par ailleurs, les objectifs de constructions de logement à Montreuil, découlant du PADD en application du SDRIF sont d'ores et déjà remplis. Ainsi, au travers de ses dispositions, définies en concertation avec les habitants, la révision simplifiée n°1 accompagne la densification du bas Montreuil en garantissant sa qualité urbaine.

Faubourg Sud

Afin de préserver les qualités architecturales et urbaines, le filet de maintien des hauteurs existantes est prescrit sur :

- les parties protégées de l'usine Pillard ;
- l'angle de la rue du Progrès et de la rue Emile Zola où les constructions ne dépassent pas R+1 et forment un ensemble homogène ;
- l'impasse du Progrès, très étroite, où les constructions vont de R+1 sur la rive Ouest à R+1 ou 2 sur la rive Est ;
- les angles au croisement de la rue de la République et de la rue Robespierre occupés par des constructions de faible hauteur, typiques du Bas Montreuil au Sud et un bâtiment protégé au PLU au Nord (patrimoine représentatif) ;
- la parcelle de la maison protégée rue Barbès.



Hauteurs existantes - 2012



Angle rues Progrès-Zola – Google map



Impasse du Progrès – Google map



Angle Sud rues Robespierre-République – Google map



Angle Nord rues Robespierre-République – Google map

Pour encadrer l'évolution des parcelles mutables, l'OAP préconise des filets de hauteurs projets :

- sur la friche rue Barbès une hauteur de 16 m + 6 m soit 22 m, organisés en R + 4 niveaux + 2 attiques, permettant l'ensoleillement de la place ;
- sur la rue Robespierre (hors angles) une hauteur de 13 m + 3 m soit 16 m, organisés en R + 3 niveaux + 1 attique, pour tenir compte de la largeur de l'espace public (12 m) ;

- sur le futur espace vert à l'Ouest de la rue Emile Zola, une hauteur de 16 m + 3 m, soit 19 m, organisés en R + 4 niveaux + 1 attique. Il s'agit d'une hauteur de transition entre l'échelle monumentale des espaces tertiaires au Sud et l'échelle plus modeste des constructions rue du Progrès ;
- à l'angle du futur espace vert et de la rue Cuvier, une hauteur de 19 m + 3 m, soit 22 m, organisés en R + 5 niveaux + 1 attique, en cohérence avec la hauteur des bureaux existants sur la rive Sud ;
- sur la rue Cuvier, une hauteur de 19 m, soit R+5 niveaux, en accord avec l'environnement immédiat des constructions tertiaires de ce secteur.



Friche Barbès – Google map



Immeubles de bureaux rue Cuvier – Google map

Espace public

Le secteur du Faubourg Sud est particulièrement bien doté en espaces publics. Dans le respect de l'orientation 2.5.2 du PADD, l'OAP vise à requalifier ces espaces et à en aménager de nouveaux.

Les rues Marceaux, Valmy et Zola sont requalifiées :

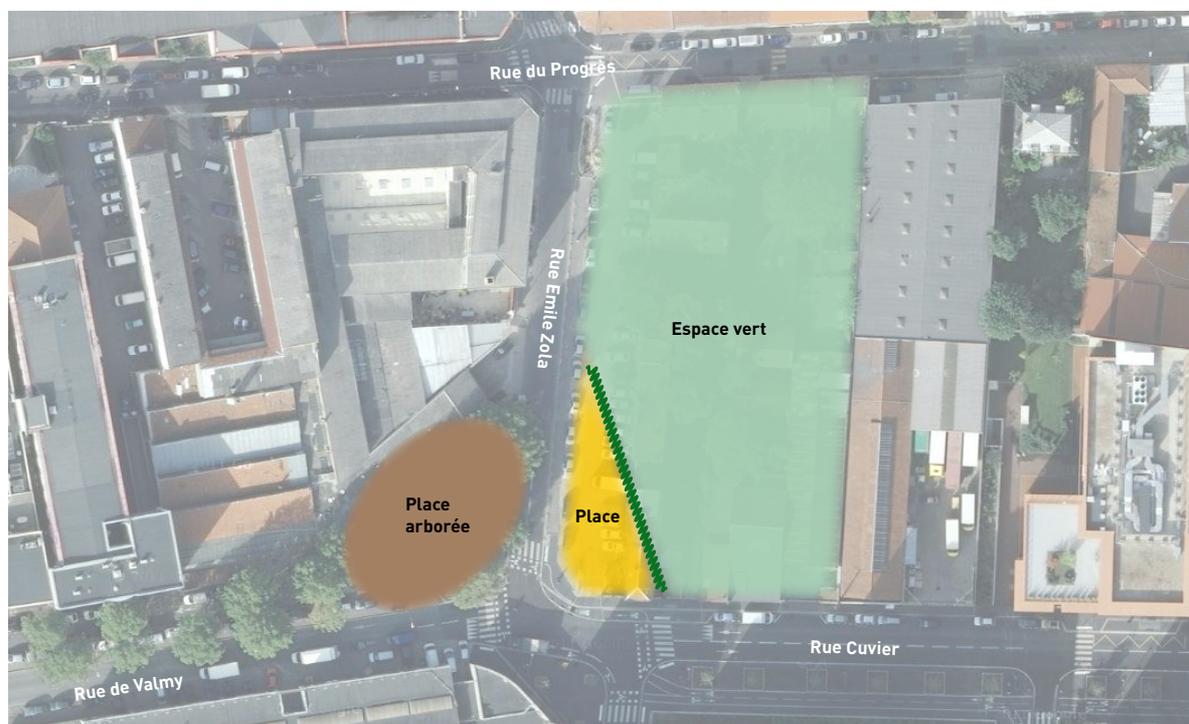
- par la création d'une continuité verte rue Marceau. Cette végétation « d'accompagnement de voirie » contribue à renforcer les continuités écologiques Nord-Sud (orientation 2.8.2 du PADD).
- par l'aménagement d'espaces apaisés rue Emile Zola, afin de pacifier la circulation, en cohérence avec l'orientation 2.7.4 du PADD

Les espaces verts et places existants sont valorisés :

- alignements d'arbres rue de Valmy,
- ensemble d'arbres au croisement de la rue de Valmy et de la rue Emile Zola,
- place au croisement de la rue Cuvier et Emile Zola,
- place de la République.

Cette dernière constitue l'espace public majeur du Faubourg Sud. Sa forte fréquentation est source de conflits d'usages et de difficultés de stationnement, constatés par les habitants comme les usagers. L'organisation d'espaces apaisés ainsi que la piétonnisation du barreau Nord de la place doit permettre d'offrir un espace de qualité, partagé par tous. L'aménagement du square est à améliorer.

Au-delà de la requalification des espaces publics existants, de nouveaux espaces publics sont créés. L'aménagement d'un espace vert entre les rues du Progrès, Emile Zola et Cuvier est inscrite au PLU par l'emplacement réservé C34. Quelques bâtiments témoignant de l'architecture du Bas Montreuil sont conservés à l'intérieur de ce square pour assurer la transition entre l'échelle monumentale du tertiaire au Sud et l'échelle plus basse de la rue du Progrès. Pour assurer la continuité et l'ouverture sur la place de la rue Emile Zola une continuité verte est réalisée, éventuellement sous forme d'alignement d'arbres.



Aménagement du cœur de quartier Progrès-Zola-Valmy – Cabinet Hubert

6. Les autres évolutions du PLU

6.1. Le règlement

Le règlement des zones concernées (UC, UH, UM et secteur Np) évolue sur deux points :

- l'intégration de la réforme de la surface de plancher,
- la coordination des prescriptions du règlement avec celles des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le passage, à norme constant de la Surface Hors Œuvre à la Surface de Plancher des Constructions

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme substitue, dans toutes les dispositions législatives, la notion de " surface de plancher " à celles de surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB). La " surface de plancher " devient l'unique référence pour l'application des règles d'urbanisme à compter du 1^{er} mars 2012.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise les modalités de calcul de la " surface de plancher ".

La présente révision simplifiée prend en compte la substitution de la notion de surface de plancher à celle de SHOB et de SHON, en mettant à jour le règlement du PLU, à normes constantes.

La coordination des prescriptions du règlement avec celles des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les articles 2 des règlements des zones UC, UH, UM et du secteur Np, mentionnent par l'ajout d'une prescription supplémentaire, l'obligation de compatibilité des projets avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, quand ils sont situés dans leurs périmètres.

Enfin les articles 10 des règlements des zones UC, UH et UM ; sont complétés par une disposition à portée générale assurant l'articulation des filets de hauteurs des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les hauteurs maximales prescrites par le règlement du PLU.

Au sein des périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation, les hauteurs maximales admises par le règlement du PLU sont minorées, le cas échéant, par les filets de hauteurs prescrits par l'orientation d'aménagement et de programmation.

6.2. Le zonage

Le plan de zonage du PLU a été modifié sur le périmètre de la révision simplifiée, pour y préciser le projet et coordonner les différentes mesures à portée réglementaire : emplacements réservés et espaces paysagers protégés.

Les emplacements réservés

Emplacement réservé supprimé :

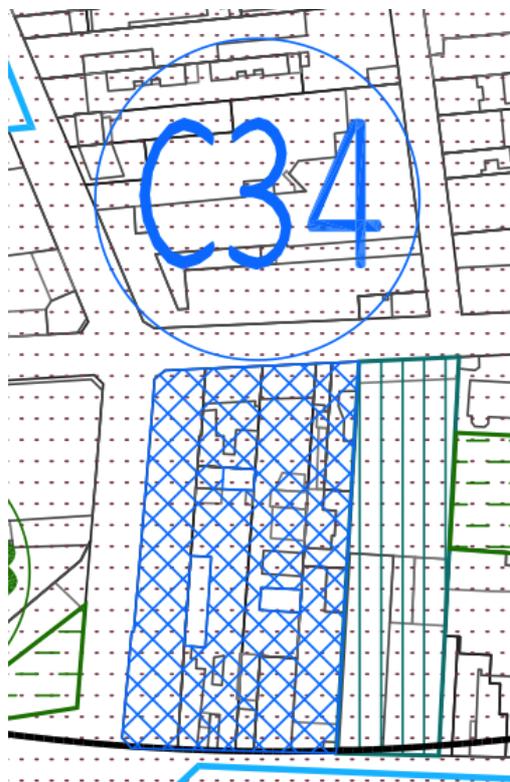
- suppression de l'ER C7 prévu pour le prolongement de la rue Gutenberg vers le parc des Guilands (largeur 14m)

Emplacement réservé supprimé :

- Compte tenu de la consolidation de la vocation d'activités économiques sur le site, suppression de l'ER L1 au nord de la rue du Progrès « au sein duquel tout projet doit affecter au moins 25% de sa Surface Hors Œuvre Nette à la réalisation de logements locatifs sociaux. »

Emplacement réservé modifié :

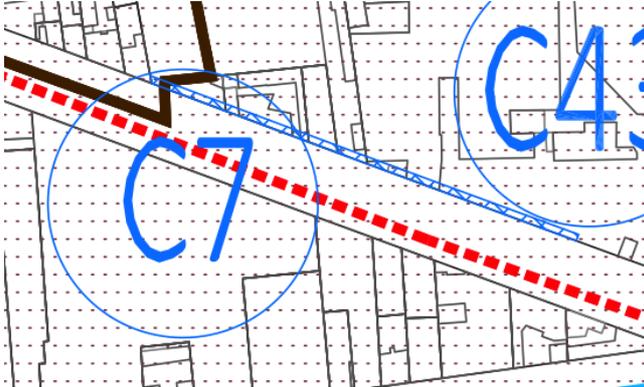
- modification de l'ER C34 destiné à un espace vert entre les rues Cuvier, Zola et Progrès pour préserver trois bâtiments emblématiques de la morphologie du Bas Montreuil et ainsi assurer une transition entre l'échelle monumentale des constructions de bureaux au Sud du site et l'échelle des bâtiments bas de la rue et de l'impasse du Progrès.



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

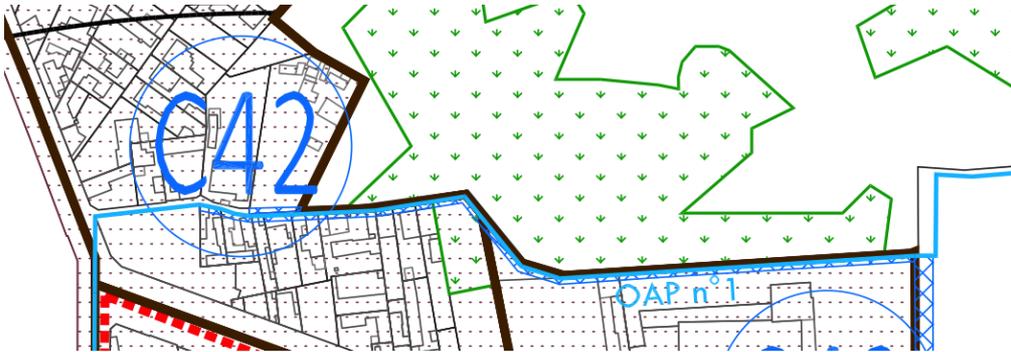
Emplacements réservés créés :

- création de l'ER C7 (reprise du numéro de l'ER C7 supprimé) pour élargissement du boulevard Chanzky. L'élargissement prévu est de 2 m.



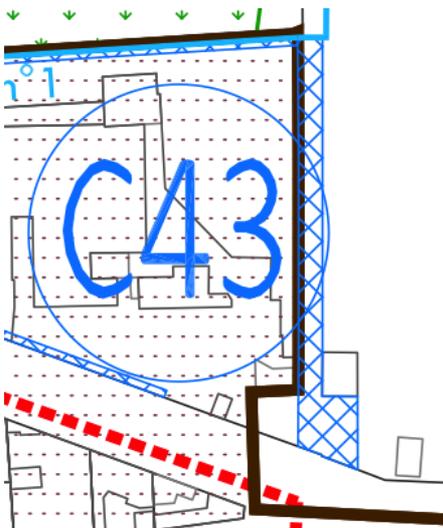
Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

- création de l'ER C42 pour élargissement du sentier des Messiers. L'élargissement prévu est de 2 m.



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

- création de l'ER C43 pour l'aménagement d'un mail dans le prolongement de la rue du Centenaire et d'une placette

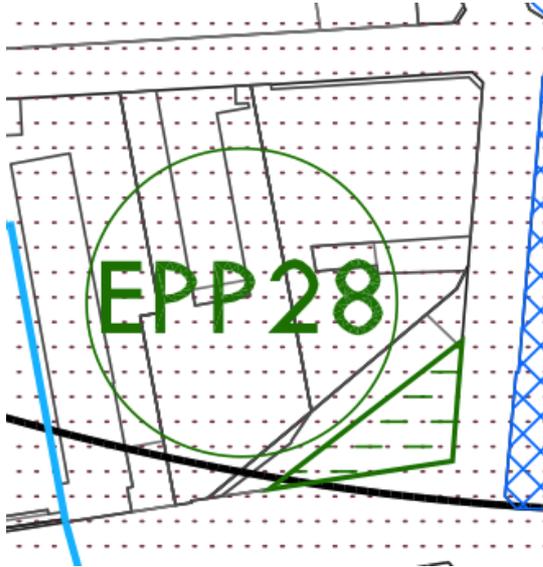


Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

La création d'espaces paysagers protégés

Pour affermir la portée réglementaire des éléments de patrimoine paysager reconnu par les orientations d'aménagement et de programmation, le dispositif réglementaire « classique » du PLU (règlement / zonage) a été modifié pour intégrer ces nouveaux espaces paysagers protégés.

- Création de l'EPP 28, rue Emile Zola : ensemble boisé marquant l'angle des rues Zola et Valmy et s'implantant dans la continuité de l'alignement d'arbres rue de Valmy.



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

- Création de l'EPP 29 rue du Progrès : ensemble boisé à l'arrière d'une maison s'implantant dans la continuité du futur espace vert rue Emile Zola.



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

- Création de l'EPP 30 rue Barbès : ensemble boisé à l'arrière d'une maison.



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

Par ailleurs, et à titre informatif, les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été reportés sur le plan de zonage.