

1 RAPPORT DE PRÉSENTATION



PLU approuvé le : 13 sept 2012

Vu pour être annexé à la
délibération du 13 sept 2012



1.2

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU



PLU

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

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	3
1.1. UNE VILLE A HABITER, AUJOURD'HUI ET DEMAIN	5
1.1.1. PROMOUVOIR UNE UTILISATION ECONOMIQUE DES RESSOURCES	5
1.1.2. MAINTENIR LA PART DE LOGEMENTS SOCIAUX A MONTREUIL ET DEVELOPPER UNE OFFRE VARIEE, POUR LA MIXITE SOCIALE	5
1.1.3. AMELIORER LA QUALITE DES LOGEMENTS, LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE	6
1.1.4. LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES, SOURCE DU CARACTERE POPULAIRE DE MONTREUIL ET DE SON ATTRACTIVITE	7
1.1.5. RENFORCER LES SERVICES ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET AMELIORER LA QUALITE DES ESPACES PUBLICS DANS TOUS LES QUARTIERS	7
1.1.6. REMEMBRER ET DIVERSIFIER L'OFFRE COMMERCIALE	7
1.1.7. MIEUX DESSERVIR LE TERRITOIRE	8
1.1.8. PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DE LA VEGETATION ET PRESERVER LA BIODIVERSITE	8
1.1.9. PRESERVER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	9
1.1.10. UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE	10
1.2. UNE VILLE EQUILIBREE ET DURABLE	10
1.2.1. REDUIRE LA FRACTURE TERRITORIALE	10
1.2.2. CREER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE, PORTEUR DE NOUVEAUX EMPLOIS	11
1.2.3. REpondre aux besoins en logements en Île-de-France, en cohérence avec les projets de transports en commun et les équipements	11
1.2.4. VALORISER LE SECTEUR DES MURS A PECHES	17
1.2.5. ENSEMBLE, EN INTERCOMMUNALITE, UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET PARTAGE.	18
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	19
2.1. PLU MODE D'EMPLOI	20
2.2. LE ZONAGE DU PLU	21
2.2.1. LE PRINCIPE DU ZONAGE	21
2.2.2. LE PLU ZONE A ZONE	23
2.2.3. BILAN DE LA SUPERFICIE DES ZONES	36
2.3. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE MISE EN ŒUVRE DU PADD	37
2.3.1. L'AMBITION D'UNE VILLE POPULAIRE ET ECOLOGIQUE	38
2.3.2. LE REEQUILIBRAGE ENTRE HAUT ET BAS MONTREUIL	41
2.3.3. LA REDUCTION DE LA CRISE DU LOGEMENT	44
2.3.4. L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ET REDUCTION DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE	46
2.3.5. UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PLUS HARMONIEUX	48
2.3.6. LA LUTTE CONTRE LA PRESSION FONCIERE	51

1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) porte la stratégie de la municipalité pour une ville durable, compacte et partagée. Il s'agit de tracer les lignes de force d'une meilleure organisation, à l'échelle locale, des conditions de vie sur le périmètre couvert par le PLU, et d'une amélioration des performances énergétiques de ce territoire à l'échelle globale de la planète.

La définition d'une politique d'aménagement et d'urbanisme repose, notamment, sur des choix politiques en matière environnementale, sociale, économique et démocratique.

Ces choix ont été déterminés sur la base du diagnostic du territoire, des enjeux et des souhaits des élus concernant le développement de la ville.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Montreuil a été élaboré dans le respect des grands principes de développement durable de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme. Ces grands principes généraux s'appliquent à l'ensemble du territoire de la nation, et chaque document d'urbanisme, tel que le PLU, doit déterminer les conditions de leur mise en œuvre.

Pour répondre aux objectifs fixés pour la révision du document d'urbanisme et faire face aux enjeux de la crise sociale et écologique et favoriser l'épanouissement de tous, pour donner sens aux opérations d'aménagement (éco-quartier du haut Montreuil, quartier de la mairie, programmes de rénovation urbaine...), la ville de Montreuil a décidé de fonder son projet de PLU sur les différentes réflexions et les programmes d'actions pour les « villes durables » développés depuis une vingtaine d'années, et d'y intégrer les 5 finalités du développement durable définies par le Ministère de l'Ecologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer.

Six orientations stratégiques ont été définies dans le PADD pour permettre de donner corps à l'ambition d'une ville populaire, attractive, dynamique solidaire, écologique, ouverte à ses voisins et au monde :

1. Mettre en œuvre les préconisations régionales, pour répondre aux besoins de logements en première couronne parisienne, pour développer la solidarité entre territoires et générations, pour contenir la pression foncière, comme pour préserver la biodiversité et lutter contre le changement climatique ;
2. Développer l'attractivité du Haut Montreuil pour réduire la fracture territoriale, avec des équipements structurants, l'amélioration de l'accessibilité en transports, le développement d'activités économiques innovantes et responsables et de nouveaux quartiers basés sur le développement durable, la mise en valeur et l'ouverture du secteur des murs à pêches autour de l'agriculture urbaine ;
3. Utiliser la notion d'éco-quartier comme levier d'action, pour fusionner les enjeux sociaux (la construction diversifiée de logements, les mixités urbaines, le maintien du caractère populaire de la ville, la réduction des inégalités, un développement économique solidaire, les espaces verts...) et environnementaux (la performance énergétique, la préservation des milieux, paysages et ressources, les matériaux, les déplacements peu polluants...) ;
4. Recréer de l'urbanité dans les quartiers dégradés, notamment les Zones Urbaines Sensibles : lutte contre l'habitat indigne, maintien des commerces de proximité, qualité des espaces publics, activités économiques, présence et accessibilités des services ;
5. S'appuyer sur l'intercommunalité pour mettre en commun les stratégies d'aménagement ;

6. Mettre en valeur les originalités de chaque quartier, où la mixité des fonctions urbaines se manifeste différemment, en même temps que construire une cohérence d'ensemble du développement de la ville.

Dans le cadre de ces orientations stratégiques, les enjeux transversaux du PADD, avec lesquels le dispositif réglementaire du PLU doit être en cohérence, sont :

- L'affirmation du caractère populaire de la ville et du maintien de l'équilibre actuel du parc de logement 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 3500 logements sur 5 ans soit 7000 logements supplémentaires à horizon de 10 ans, conformément à la convention « habitat-activité » 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.

1.1. Une ville à habiter, aujourd'hui et demain

Le PADD décline ce thème en 10 orientations, qui en assurent la cohérence :

- Promouvoir une utilisation économe des ressources ;
- Maintenir la part de logements sociaux à Montreuil et développer une offre variée, pour la mixité sociale ;
- Améliorer la qualité des logements, lutter contre l'habitat indigne ;
- La mixité des fonctions urbaines, source du caractère populaire de Montreuil et de son attractivité ;
- Renforcer les services et les équipements publics et améliorer la qualité des espaces publics dans tous les quartiers ;
- Remembrer et diversifier l'offre commerciale ;
- Mieux desservir le territoire ;
- Promouvoir le développement de la végétation et préserver la biodiversité ;
- Un environnement de qualité.

1.1.1. *Promouvoir une utilisation économe des ressources*

La ville de demain doit participer à la mise en œuvre des objectifs européens et nationaux, notamment par la réduction des consommations énergétiques, des rejets de gaz à effets de serres et la production d'énergie renouvelable.

La réduction de l'impact environnemental du phénomène urbain s'amorce :

- par la promotion de constructions neuves économes en énergie et une politique favorisant la réhabilitation et la mise aux normes des bâtiments existants,
- au sein d'une ville compacte, qui dispose encore de superficies non imperméabilisées permettant une gestion de l'eau rationalisée, et se détermine en fonction de la proximité des transports en commun.

Cette orientation implique des choix :

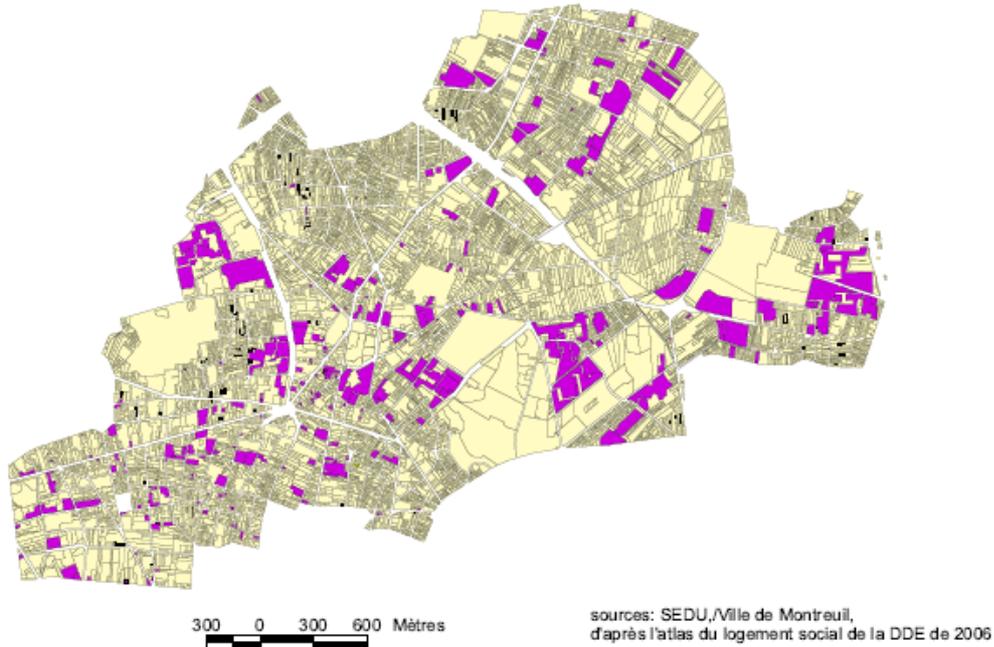
- à l'échelle urbaine,
 - en intensifiant l'occupation de l'espace en lien avec le réseau de transports collectifs existants ou programmés,
 - en repensant les modalités de déplacements par le développement des centralités, de zones mixtes porteuses de logements et d'emplois, et par l'aménagement de voies sécurisées pour tous.
- à l'échelle de la parcelle :
 - en organisant la compacité pour la rendre compatible avec l'architecture bioclimatique et favorable à la réalisation ou la réhabilitation de constructions aux performances thermiques accrues,
 - en poursuivant la tradition d'innovation architecturale de la ville, axée sur l'utilisation de matériaux durables et recyclables ;
 - en favorisant les nouvelles pratiques de réutilisation de l'eau pluviale.

1.1.2. *Maintenir la part de logements sociaux à Montreuil et développer une offre variée, pour la mixité sociale*

La mixité sociale du territoire de la ville, masque de réelles disparités spatiales. La ville souhaite conserver l'équilibre actuel du parc de logement en développant des gammes de logements qui répondent aux besoins de l'ensemble de la population : en accession, en locatif, en logements du secteur libre ou social, résidences à destination de populations spécifiques. La lutte contre l'habitat indigne est également une priorité des actions de la ville.

Cette orientation du PADD vise, notamment, à maintenir 35 % de logements locatifs sociaux dans la part de résidences principales, tout en rééquilibrant leur répartition spatiale. La ville hérite d'une structure résidentielle, où l'habitat social s'est essentiellement réalisé sous forme d'ensembles immobiliers, voire de quartiers d'habitat social (La Noue, Bel Air, Grands Pêcheurs).

Localisation des ensembles immobiliers de logements locatifs sociaux à Montreuil



Le PADD marque la volonté de la ville de faire évoluer cette situation, en favorisant l'intégration des logements sociaux au sein d'un tissu mixte, plus particulièrement dans les quartiers où l'habitat est peu ou pas présent.

L'objectif de mixité en matière d'habitat inscrite au PADD, intègre également des actions en direction des classes moyennes. L'évolution du marché immobilier rend difficile leur maintien sur la ville. Des actions de diversification de l'offre (en accession ou en locatif) qui leur est destiné fait partie intégrante de la politique de l'habitat voulue par la ville.

1.1.3. Améliorer la qualité des logements, lutter contre l'habitat indigne

Le parc de résidences principales est composé à 77 % de logements construits avant 1976. Les normes thermiques, phoniques, de salubrité sur lesquelles ont été bâtis plus des deux tiers des résidences à Montreuil sont aujourd'hui largement obsolètes. En outre, une part importante de ce parc est non seulement dégradée, mais indigne.

Cette situation concerne aussi bien le secteur privé que le parc social. C'est pourquoi le PADD marque l'ambition de la ville d'accroître fortement le mouvement de réhabilitation des logements en voie d'obsolescence.

1.1.4. *La mixité des fonctions urbaines, source du caractère populaire de Montreuil et de son attractivité*

La mixité sociale et fonctionnelle fait partie de l'identité Montreuilloise. Cette particularité tend à disparaître dans certains quartiers :

- le bas Montreuil et le développement de secteurs entièrement dédiés aux activités tertiaires, aux dépens de la vie de quartier, et notamment du petit commerce ;
- le haut Montreuil, qui n'accueille qu'1/5ème des entreprises implantées sur la ville, alors, que pour l'instant, il s'agit de la partie de la ville la moins bien desservie en transports en commun.

Le rééquilibrage des fonctions urbaines (habitat, activités, commerces, services, équipements et les espaces de sociabilité) est un des grands enjeux de la durabilité de la ville. Il rejoint les orientations visant à limiter les besoins en déplacements par le renforcement des centralités, de l'offre en emplois et en services de proximité.

Le PLU s'inscrit de manière volontariste contre le mouvement de spécialisation spatiale, en imposant au territoire, et plus spécialement aux sites en mutation (les nouveaux quartiers à venir sur le SEDIF et le long du tracé de l'ex-autoroute), un objectif de rééquilibrage des fonctions urbaines.

1.1.5. *Renforcer les services et les équipements publics et améliorer la qualité des espaces publics dans tous les quartiers*

L'objectif d'autoriser 3 500 logements sur les cinq prochaines années et de poursuivre ce rythme pendant les cinq années suivantes, nécessite un accompagnement en termes d'équipements, de services à la population et d'aménagement de l'espace public.

Le PADD programme la réalisation de deux nouvelles écoles, de nouveaux centres sociaux, la réhabilitation d'installations sportives existantes et la création d'un Parc aquatique. Plus globalement, la ville mettra en adéquation son offre d'équipements avec son développement urbain et démographique. La qualité et le mode de gestion des espaces publics seront repensés pour répondre aux attentes des habitants, notamment en matière d'espaces verts de qualité et de proximité.

Il s'agit également de concevoir autrement la vie citoyenne et sociale, en favorisant le dynamisme du tissu associatif et la participation des habitants à l'évolution de leur ville.

1.1.6. *Remembrer et diversifier l'offre commerciale*

Bien qu'elle réponde aux besoins courants l'offre commerciale sur Montreuil se caractérise par :

- son sous-dimensionnement pour une ville de cette importance, notamment pour les commerces d'équipements de la personne et de la maison ;
- la sous représentation des grandes et moyennes surfaces ;
- une trentaine de centralités ou de séquences commerciales ;
- une structure commerciale en mauvais état, puisque 85 % des points de ventes nécessiteraient une intervention de requalification ou de rénovation ;
- son environnement concurrentiel : Centre commercial Rosny 2, Centre commercial Bel Est, Centre commercial Val de Fontenay, et proximité de Paris.

Le soutien aux commerces est naturellement une des composantes d'un projet de ville durable, non seulement pour assurer la réponse aux besoins de la population, mais également pour affirmer la notion de proximité et limiter les nécessités de déplacements des habitants.

Les priorités du PADD s'axent sur :

- l'affirmation d'une centralité majeure, intégrée au projet du quartier de la mairie. Il s'agit d'élargir le périmètre de vitalité commerciale, de la rue de l'Eglise à la Croix de Chavaux, jusqu'à la Cité de l'Espoir. Une politique d'aménagement de l'espace public et de meilleure accessibilité sera mise en place pour faciliter le dynamisme commercial;
- la requalification des séquences et centralités commerçantes de quartier ;
- la protection des marchés, qui complètent de manière significative l'offre commerciale ; et font partie du fonctionnement social de Montreuil.

1.1.7. *Mieux desservir le territoire*

Un projet d'urbanisme et d'aménagement ne peut se concevoir qu'en cohérence avec la politique de déplacements et d'accessibilité.

La ville connaîtra à moyen et long terme une mutation profonde avec l'arrivée du tramway T1, à l'articulation du bas et du haut Montreuil, en lieu et place du tracé de l'ex-autoroute, rue de la côte du Nord et rue des Ruffins. Elle soutient également les projets de prolongement des lignes 11 et 9 du métro. Ces infrastructures sont le véritable levier des projets de renouvellement urbain et de nouveaux quartiers urbains durables sur les abords du tracé du tramway, et sur les terrains des réservoirs de la Boissière, à proximité des futures stations du prolongement de la ligne 11.

Ils contribueront à réduire la fracture territoriale du haut et du bas Montreuil, et permettront d'offrir une réelle alternative aux déplacements motorisés.

L'objectif plus global, est de redéployer et de diversifier les modes de déplacements. Les orientations du PADD visant à la réduction des déplacements individuels motorisés, portent sur trois leviers :

- Inciter les Montreuillois et les actifs travaillant à Montreuil à marcher et à recourir à l'usage du vélo, en valorisant et sécurisant les axes et cheminements qui sont dédiés à ces modes de déplacements ;
- Proposer une offre rationalisée de stationnement pour les véhicules motorisés (stationnement résidentiel optimisé pour permettre de délaissier la voiture dans les déplacements domicile - travail, et stationnement lié à l'emploi maîtrisé dans les quartiers desservis par les transports collectifs) ;
- Généraliser sur la voirie secondaire les zones de 30 et les zones de rencontres, pour favoriser la cohabitation des modes de déplacements, et limiter les nuisances de la circulation automobile.

Cette politique volontariste, portera également sur l'amélioration de l'accessibilité de la ville à tous, en particulier aux personnes à mobilité réduite.

1.1.8. *Promouvoir le développement de la végétation et préserver la biodiversité*

Montreuil bénéficie d'un patrimoine écologique de tout premier plan, avec ses 3 parcs, dont deux classés en Natura 2000, le quartier des murs à pêches, des espaces verts accompagnant les grands ensembles et un réseau de jardins privatifs dû à l'importance du parc pavillonnaire.

Montreuil est aussi une ville urbanisée à 83 %.

Le PADD prend la mesure de cette situation en veillant à ce que les évolutions urbaines intègrent la préservation de la biodiversité, notamment avec la réalisation d'un équipement dédié, le jardin de la biodiversité au sein des murs à pêches, mais également en prenant des mesures qui favorisent la présence du végétal dans la ville dans les actions d'aménagement.

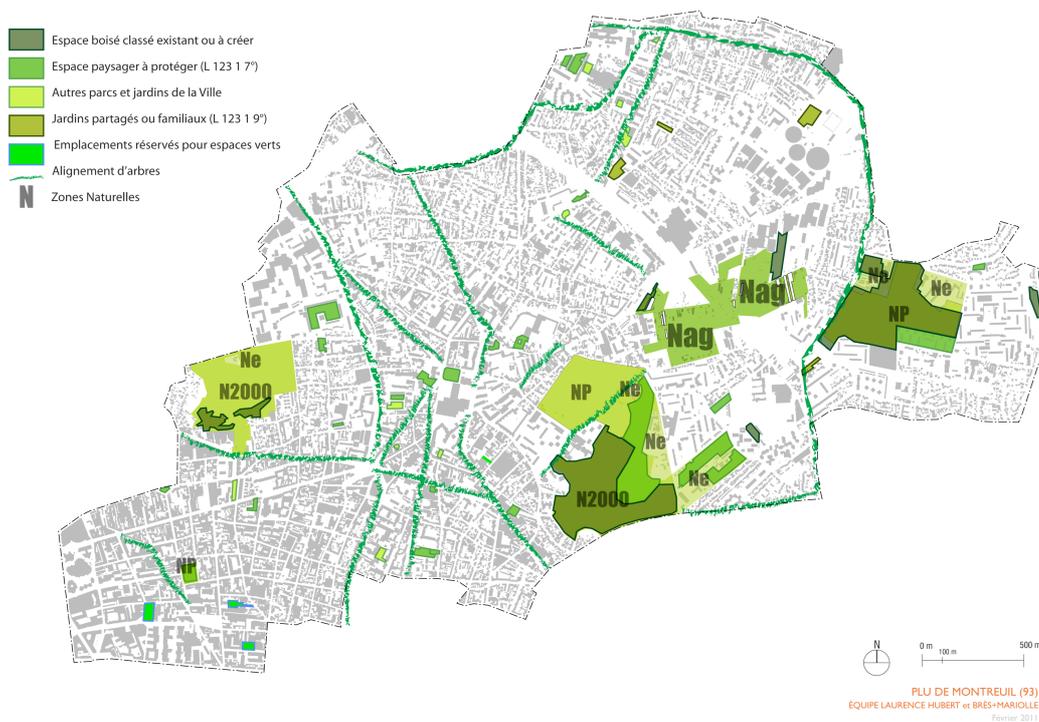
Un des enjeux est de constituer des zones relais entre les 3 parcs, par la réalisation de nouveaux espaces verts, et l'obligation de végétalisation imposée aux nouvelles opérations (en pleine terre ou en toitures végétales).

La mise en valeur des points d'eau participe non seulement à la préservation de la biodiversité, mais répond également aux contraintes géologiques du territoire et à la prévention des risques.

1.1.9. Préserver les paysages et le patrimoine naturel et urbain

Le territoire de Montreuil est en phase de mutation. La ville doit se tisser autrement, en intégrant les enjeux de durabilité, et des quartiers entiers trouveront une cohérence nouvelle avec l'arrivée des infrastructures de transports collectifs qui leur faisaient défaut.

Il ne s'agit pas de bâtir une ville nouvelle, mais de poursuivre l'enchevêtrement des strates qui font la particularité et la richesse du territoire. Un recensement du patrimoine bâti permet de préserver les éléments les plus emblématiques de la diversité architecturale et urbaine de la ville, et de son histoire de faubourg. Des mesures sont également prises pour préserver les caractéristiques des paysages urbains, comme la reconduite de la forme des pans coupés de nombreuses constructions implantées à l'angle des rues.



Carte répertoriant l'ensemble des espaces verts ou jardinés de la ville, protégés ou non par le PLU
Carte sans portée réglementaire

1.1.10. Un environnement de qualité

Les principes de précaution et de prévention doivent s'appliquer aux évolutions urbaines. Le Plan de Prévention des Risques Naturels en cours d'approbation permettra de faire face aux risques qui marquent le territoire Montreuillois : mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles, à la dissolution du gypse et aux anciennes carrières.

Les mesures du Plan de Prévention des Risques Naturels sont accompagnées par le dispositif propre au PLU qui vise à limiter les rejets dans les réseaux des eaux pluviales.

Au-delà du champ d'intervention limitée du PLU, la ville s'engage à intégrer à sa politique d'aménagement les enjeux liés :

- à la dépollution des anciens sites industriels et horticoles ;
- au développement de pratiques plus respectueuses de l'environnement, notamment pour les entreprises ;
- à l'anticipation des lois du Grenelle sur l'environnement dans la prise en compte des futurs plans climat.

1.2. Une ville équilibrée et durable

1.2.1. Réduire la fracture territoriale

La cohésion territoriale de Montreuil est un des grands enjeux des 10 années à venir et du PLU.

De fait, la ville est structurée autour de trois entités :

- le bas Montreuil, en contact avec Paris, desservi par la ligne de métro 9 et la proximité du RER A sur Vincennes ;
- le centre ville, à l'articulation du bas et du haut Montreuil, dont le niveau d'équipements et le poids de ses commerces s'étoffent ;
- le haut Montreuil, au-delà de la "barrière" du tracé de l'ex-autoroute.

Le secteur des murs à pêches, traversé par une rue peu fréquentée, est jusqu'à présent une autre entité spécifique, un peu "hors la ville".

Le projet, en cours, de restructuration du quartier de la Mairie, la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine et Sociale (PRUS) des quartiers Bel Air et Grands Pêches, ainsi que l'arrivée du tramway T1 vont faire évoluer cette situation. Ce mouvement de redéveloppement de la ville vers le haut Montreuil doit être appuyé par le PLU.

Le projet d'écoquartier impulsera une nouvelle dynamique sur le haut Montreuil, permettant d'établir un maillage des voiries et cheminements convergents vers le tramway et des coutures urbaines. Mais surtout il donnera un rayonnement métropolitain au haut Montreuil, par l'exemplarité du projet qui se dessine, et par l'implantation d'équipements d'envergure supra-communale autour de l'IUT et du secteur des murs à pêches.

En outre, des équipements de quartiers viendront donner plus d'urbanité et de qualité de vie à cette séquence de la ville.

1.2.2. *Créer les conditions d'un développement économique durable, porteur de nouveaux emplois*

Plus de 6 600 entreprises sont présentes sur le territoire de Montreuil, mais moins de 20 % des emplois locaux sont occupés par des Montreuillois.

Le PADD axe la politique de développement économique sur le soutien au PME / PMI, avec la volonté de disposer d'une offre immobilière adaptée à la variété des besoins des entreprises.

L'action économique doit aussi servir de levier à une politique d'action sociale et de diversification des emplois, pour favoriser l'accès et le retour à l'emploi. L'offre en formation doit être renforcée et adaptée à tous les niveaux des structures scolaires, universitaires et de formations professionnelles.

L'accent doit être mis sur des activités innovantes, et des entreprises qui évoluent vers des pratiques durables.

Enfin, l'évolution du tissu économique doit contribuer à la réduction de la fracture territoriale, en encourageant l'implantation d'entreprises sur le haut Montreuil, et plus généralement en participant à la mixité des fonctions sur l'ensemble de la ville.

1.2.3. *Répondre aux besoins en logements en Ile-de-France, en cohérence avec les projets de transports en commun et les équipements*

Une programmation ambitieuse

Dans le cadre de la convention d'équilibre habitat-activités 2009-2013, la Ville de Montreuil s'est engagée auprès de l'Etat à permettre l'autorisation de construction sur son territoire de 3 500 logements, soient 270 000 m² de SHON, et de 150 000 m² de SHON de bureaux.

Cette convention vise à créer un équilibre entre logements et activités sur la commune.

L'objectif de 3 500 logements sur le territoire de Montreuil correspond à la déclinaison locale de l'objectif global du projet régional, qui est de 60 000 logements par an sur 25 ans, dont 8 800 logements par an en Seine-Saint-Denis.

Dans le cadre du plan de cohésion sociale, l'Etat souhaite par ailleurs pouvoir autoriser le financement de 28 000 logements sociaux par an sur l'Ile-de-France, dont environ 3 300 en Seine-Saint-Denis.

La Ville de Montreuil veut prendre pleinement sa part dans cet objectif de construction de logements, notamment sociaux, et s'impliquer activement dans l'intervention de la puissance publique visant la résorption de la crise du logement, particulièrement aiguë en Ile-de-France. Le PLU permet donc la mise en oeuvre de cet objectif d'autorisation de 3 500 logements sur son territoire, à échéance de 5 ans, et de le poursuivre pour les 5 années suivantes, soit un objectif d'autorisation pour 7 000 logements à un horizon de 10 ans.

La déclinaison de l'objectif global de 3 500 logements à cinq ans, dont 2 100 en accession à la propriété ou en locatif privé et 1 400 en logement social, devra se faire avec un objectif de mixité entre les différents statuts des logements, à l'échelle de la ville, du quartier, mais aussi des opérations. L'objectif de la ville est en effet d'une part de préserver la diversité montreuilloise en permettant aux habitants d'avoir un parcours résidentiel dans leur ville et d'autre part de développer une offre de logements adaptée à la diversité des besoins et des modes de vie.

Les logements envisagés se répartissent entre :

- d'une part la projection des dépôts de permis de construire en logements qui passerait d'une moyenne d'environ 300 par an à 450 en moyenne sur la période de 10 ans soit 4500 logements ;
- D'autre part les projets d'aménagements à l'initiative de la ville et notamment l'aménagement d'un écoquartier le long du futur tramway et à proximité du projet de prolongation de la ligne 11. 2500 logements environ sont envisageables dans le cadre de ces projets.

Pour ce qui concerne la programmation dans le diffus, l'analyse des projets de création de plus de 10 logements présentés à la ville comme envisagés d'ici 2015 indique que les futurs logements se répartiraient : à 43% dans le Bas Montreuil, à 22% dans les quartiers du centre ville et pour 34% dans le Haut Montreuil.

Parallèlement à la création de logement dans le diffus, le potentiel de création de nouveaux logements et équipements dans le cadre des projets de la ville et en particulier le futur écoquartier du Haut Montreuil pourrait se répartir pour environ 800 logements dans le secteur Boissière-Réservoirs, 400 dans le secteur Saint-Antoine, 700 aux abords du tramway dans sa partie ouest et 600 aux abords du tramway dans la partie Ruffins-Théophile Sueur à horizon 10 à 15 ans.

En se fixant cet objectif, la municipalité s'inscrit dans une perspective de développement durable, d'une ville compacte, permettant de préserver les espaces verts, agricoles et naturels, d'offrir plus de services urbains aux habitants et de limiter le développement des infrastructures de transport.

Les perspectives démographiques

Dans le cadre du nouveau PLU, selon la nouvelle convention d'équilibre habitat-activités, 3 500 logements devraient être construits entre 2008 et 2013, ce volume étant reconduit entre 2014 et 2018.

L'estimation de la croissance de la population montreuilloise, résultant de la construction de ces nouveaux logements, a été réalisée à partir des chiffres clés INSEE du recensement rénové de la population (indicateurs 2005 et 2006), les données du service Habitat de la ville de Montreuil relatives à la construction de logements et les données du service Education relatives aux effectifs scolaires.

Deux scénarios de simulations ont été étudiés : le 1^{er} scénario imagine que les conditions d'occupation des logements sont les mêmes qu'en 2005, le second scénario prolonge les conditions d'occupation des logements de 2006. Ces 2 scénarios ont été déclinés en 2 temps : 2009-2013 / 2013-2018.

Les enseignements principaux de cette projection sont les suivants :

Pour rappel, au 1^{er} janvier 2006, la population totale de Montreuil s'élève à 102 369 habitants pour une population des ménages de **97 042 personnes**.

Selon ces 2 scénarios de simulation, d'ici à 5 ans, compte tenu de la construction de logements envisagée, la population des ménages de Montreuil pourrait s'élever **entre 105 350 et 106 062 personnes en 2013**, soit une croissance de **+ 8,5%** depuis 2005.

Et, d'ici 10 ans, compte tenu de la construction de logements envisagée, la population des ménages de Montreuil pourrait s'élever **entre 112 950 et 113 234 personnes en 2018**, soit une croissance de **+ 16%** depuis 2006.

En se basant sur **2 scénarios de simulations** (le premier se base sur les conditions de scolarisation dans les écoles maternelles et élémentaires en 2005 et le second sur les conditions de scolarisation dans les écoles maternelles et élémentaires en 2006), et en considérant

théoriquement la **capacité d'accueil des écoles en 2008 comme une capacité d'accueil maximale**, on obtient les chiffres suivants :

- En 2013, il ne serait pas nécessaire de construire de nouvelle école ;
- En revanche, pour 2018, il faudrait prévoir de 1 à 2 écoles maternelles de 6 classes et de 1 à 2 écoles élémentaires de 12 classes.

Les projections de population

La méthodologie :

La **population totale** de la commune englobe la **population des ménages**. La population totale de la commune est la somme de la population municipale et de la population comptée à part (les résidents des maisons de retraite, des foyers migrants etc).

Un **ménage** est défini comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté. Un ménage peut ne comprendre qu'une seule personne.

La **résidence principale** est un logement occupé de façon permanente et à titre principal par un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.

Le premier scénario fait l'hypothèse que les conditions d'occupation restent identiques à 2005 :

Ce scénario a été étudié sur 2 périodes : 2009-2013 / 2013-2018.

Les indicateurs : population des ménages, nombre total de logements, nombre de résidences principales ou ménages sont des données 2005 issues des chiffres clés INSEE des enquêtes annuelles de recensement de 2005 à 2007.

Le nombre de logements construits entre 2005 et 2013 a été estimé à **4300 logements**, soit **3500 logements** construits entre 2009 et 2013 et **800 logements** construits entre la mi-2005 et 2008. En effet, d'après le suivi du Service Etudes Habitat, 196 logements ont été construits en 2006, 234 en 2007 et 291 en 2008, soit un total de 721 logements. Il s'agit d'un chiffre minimal auquel s'ajoutent les maisons individuelles.

Nombre de résidences principales = poids des résidences principales x nombre de logements

Population des ménages = taille moyenne des ménages x nombre de résidences principales.

Ce premier scénario se base sur l'hypothèse que les conditions d'occupation des logements restent identiques par rapport à 2005 : poids des résidences principales = 0,94 et taille moyenne des ménages = 2,3.

Le second scénario se base sur des conditions d'occupation des logements identiques à 2006 :

Les indicateurs : population des ménages, nombre total de logements, nombre de résidences principales ou ménages sont des données 2006 issus des chiffres clés INSEE des enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2008.

Ce deuxième scénario se base sur l'hypothèse que les conditions d'occupation des logements restent identiques à 2006 : poids des résidences principales = 1 et taille moyenne des ménages = 2,18.

Le nombre de logements construits entre 2006 et 2013 a été estimé à **4050 logements**, soit **550 logements** construits entre 2007 et 2008 (données Service Habitat) et les **3500 logements** devant être construits en 2009 et 2013.

La méthodologie a été reconduite de la même façon pour la période de 2013 à 2018 (+3500 nouveaux logements construits), en partant des données obtenues pour 2005.

Les résultats

Population des ménages	Scénario 1 basé sur les coefficients 2005 : taille des ménages en 2005 = 2,3 / poids des résidences principales = 0,94	Scénario 2 basé sur les coefficients 2006 : taille des ménages = 2,18 / poids des résidences principales = 1
Population des ménages initiale	96 073 en 2005	97 042 en 2006
2013	105 350	106 062
2018	112 950	113 234

D'ici à 5 ans, compte tenu de la construction de logements envisagée, la population des ménages de Montreuil pourrait s'élever **entre 105 350 et 106 062 personnes en 2013**, soit une croissance de **+ 8,5%** depuis 2005.

D'ici 10 ans, compte tenu de la construction de logements envisagée, la population des ménages de Montreuil pourrait s'élever **entre 112 950 et 113 234 personnes en 2018**, soit une croissance de **+ 16%** depuis 2005.

A noter que cette population des ménages ne comprend pas les personnes hors ménages que sont notamment la population à habitation mobile et notamment les sans-abris ainsi que les personnes habitant dans des foyers, travailleurs migrants, étudiants en cité universitaires ou foyers, personnes en maison de retraite, en centre d'hébergement ou hospitalisées par exemple.

Les projections de la population des ménages à 10 ans correspondent ainsi à une population totale qui pourraient aller de **118 277 habitants à 119 500 habitants** selon l'hypothèse retenue et selon si l'on considère que la population hors ménage reste stable en nombre ou en pourcentage de la population totale.

Par ailleurs, ces projections sont **à relativiser en raison du taux de renouvellement du parc de logements et de la tendance à la décohabitation** qui vont déterminer le point mort, c'est à dire le nombre nécessaire de création de logements pour maintenir le niveau actuel de population.

Les projections relatives au nombre d'enfants à scolariser

La méthodologie :

Les prévisions en termes d'équipements scolaires correspondants sont basées sur les effectifs scolarisés en maternelles et en élémentaires en 2005, puis en 2006 (données du service Education de la ville de Montreuil).

Pour prévoir les effectifs scolaires, on a défini 2 taux (1 en 2005 et 1 en 2006) en fonction des données connues :

Nombre d'enfants scolarisés en maternelle par ménage
 = $\frac{\text{Nombre d'enfants scolarisés en maternelle}}{\text{Population des ménages}}$ = 4,1% en 2005 et 4% en 2006

Nombre d'enfants scolarisés en élémentaire par ménage
 = $\frac{\text{Nombre d'enfants scolarisés en primaire}}{\text{Population des ménages}}$ = 5,9% en 2005 et 5,7% en 2006

On a appliqué ces taux à la population des ménages projetée en 2013 et 2018 pour en déduire les effectifs scolaires correspondants.

Les résultats :

	Scénario 1 basé sur les coefficients 2005 : nombre d'enfants scolarisés en maternelle par ménage = 4,1% et nombre d'enfants scolarisés en élémentaire par ménage = 5,9%.		Scénario 2 basé sur les coefficients 2006 : nombre d'enfants scolarisés en maternelle par ménage = 4% et nombre d'enfants scolarisés en élémentaire par ménage = 5,7%.	
	Maternelle	Elémentaire	Maternelle	Elémentaire
Effectif initial	3940 en 2005	5686 en 2005	3884 en 2006	5570 en 2006
2013	4320	6235	4245	6088
2018	4632	6685	4532	6499

Selon ces simulations, **les effectifs scolaires maternels** pourraient s'élever entre 4 245 et 4 320 enfants en 2013 (soit une hausse comprise entre 361 et 380 enfants par rapport à 2005) et entre 4 532 et 4 632 enfants en 2018 (soit une hausse comprise entre 287 et 312 enfants par rapport à 2013).

Les **effectifs scolaires élémentaires** pourraient s'élever entre 6 088 et 6 235 enfants en 2013 (soit une hausse comprise entre 518 et 549 enfants par rapport à 2005) et entre 6 499 et 6 685 enfants en 2018 (soit une hausse comprise entre 412 et 450 enfants par rapport à 2013).

Les projections en termes de nouvelles écoles à construire

La méthodologie :

La capacité d'accueil 2008/2009 des écoles s'élève à **4 304 places** en maternelles et à **6 154 places** dans les écoles élémentaires. On part de l'hypothèse théorique qu'il s'agit d'une capacité d'accueil maximale.

A été calculée la différence entre la population scolaire projetée et cette capacité d'accueil.

Sachant que le seuil d'ouverture de classe est de 25 enfants par classe pour une école en ZEP et de 27 enfants par classe pour une école non en ZEP, a été défini un seuil d'ouverture de classe moyen de 26 enfants par classe.

Les effectifs maternels et élémentaires projetés excédentaires par rapport à la capacité d'accueil actuelle ont été divisés par ce seuil d'ouverture de classe moyen pour obtenir le nombre de classes supplémentaires occasionnées par l'augmentation des effectifs scolaires.

D'autre part, sachant qu'à Montreuil, en moyenne, une école maternelle est composée de 6 classes et une école élémentaire de 12 classes (données 2007 du service Education), ce nombre de classes supplémentaires a été divisé par le nombre de classes moyen par écoles pour déterminer le nombre d'écoles à construire.

Scénario 1 basé sur les coefficients 2005			Scénario 2 basé sur les coefficients 2006			
<i>Ecoles maternelles</i>						
	Effectif additionnel	Classes supplémentaires	Ecoles supplémentaires	Effectif additionnel	Classes supplémentaires	Ecoles supplémentaires
2013	16	1	0	- 59	- 2	0
2018	328	13	2	228	9	1
<i>Ecoles élémentaires</i>						
2013	81	3	0	-66	-3	0
2018	531	20	2	345	13	1

D'après ces simulations, en 2013, il ne serait pas nécessaire de construire de nouvelles écoles ; en revanche, pour 2018, il faudrait prévoir de 1 à 2 écoles maternelles de 6 classes et de 1 à 2 écoles élémentaires de 12 classes.

La politique d'accompagnement en matière d'équipements

Parallèlement à l'effort de construction de logements, la municipalité s'engage à réaliser les équipements publics nécessaires, notamment scolaires.

Concernant les équipements scolaires, les besoins à prendre en compte résultent de deux processus :

- D'une part la prise en compte du contexte actuel de la démographie scolaire. En effet, en lien avec l'évolution structurelle de la population Montreuilloise (arrivée de ménages avec enfants), la démographie scolaire connaît une montée pédagogique par classe d'âge qui a conduit depuis 2007 à l'ouverture de 25 classes supplémentaires.
- D'autre part, les besoins liés à l'évolution de la population des ménages, et la création de nouveaux logements. En effet, la population des ménages peut être estimée à environ 113 000 habitants à horizon 10 ans, et ce qui implique de prévoir de 1 à 2 écoles maternelles de 6 classes et de 1 à 2 écoles élémentaires de 12 classes.

Concernant les évolutions d'ores et déjà nécessaires à court et moyen termes pour assurer l'accueil des effectifs scolaires hors production de logements, l'optimisation du patrimoine est engagée à travers notamment:

- l'ouverture de classes supplémentaires dans les maternelles disposant de salles,
- la libération de 3 salles de classe à l'école élémentaire Paul Bert et de 4 salles de classes à l'école élémentaire Daniel Renoult suite aux déménagements des inspections de circonscription,
- l'extension de l'école Voltaire ou la création d'une nouvelle école (+ 4 à 8 classes) au niveau de l'ex-collège Paul Eluard...

Dans l'ensemble, pour permettre la rénovation et l'extension des bâtiments aujourd'hui obsolètes, le PLU prévoit des règles moins contraignantes pour les équipements publics. Une attention devra néanmoins être portée à la valeur patrimoniale de ces équipements, qui ont pour certains été repérés au titre de l'étude du patrimoine bâti à préserver.

Concernant les besoins liés à la construction de nouveaux logements, qui impliquent de prévoir de 1 à 2 écoles maternelles de 6 classes et de 1 à 2 écoles élémentaires de 12 classes la ville envisage la construction de 2 écoles maternelles et de 2 écoles élémentaires afin de profiter de la construction de ces équipements pour desservir les groupes scolaires existants. La programmation de ces nouveaux équipements scolaires a été faite selon trois principes :

- Les groupes scolaires sont préférables aux maternelles et élémentaires isolées, et permettent de constituer des économies d'échelles (centres de loisirs et restauration en commun).
- Les groupes de 9 classes maternelles et 15 classes élémentaires correspondent à un maximum sur le plan de la bonne gestion pédagogique, et financièrement au plus rentable.

- Les objectifs de ville compacte, d'économie du foncier disponible et de maîtrise des coûts conduisent à privilégier les projets de groupes scolaires compacts et en hauteur.

Le premier groupe scolaire, qui regroupera 9 classes maternelles et 14 classes élémentaires est prévu pour être édifié dans l'îlot 104, avenue de la Résistance, sur des terrains appartenant à la ville.

Le second groupe scolaire sera nécessaire dans le Bas Montreuil compte tenu du fait que près de la moitié des projets de création théorique de logements y sont localisés.

La localisation idéale pour ce nouveau groupe scolaire se situe entre le groupe Voltaire et le groupe Marcellin Berthelot. Cela permet une re-sectorisation de la carte scolaire intéressante, notamment pour rechercher une durée des trajets à pieds acceptable. Un emplacement est donc réservé à cet effet entre les rues Kléber, Sergent Godefroy et Sergent Bobillot sur un terrain permettant de construire une école de maternelle de 9 classes et une élémentaire de 15 classes.

Enfin dans le cadre de l'aménagement du Haut Montreuil en éco-quartier, l'aménagement de chaque secteur, qui devra se faire dans le cadre d'un projet d'ensemble pour lever la servitude de constructibilité limitée, intégrera les besoins en équipements scolaires. L'objectif sera de faire participer la valorisation du territoire au financement des équipements qui y sont liés dans le cadre d'opérations d'aménagement.

1.2.4. Valoriser le secteur des murs à Pêches

Au sein du projet nouveau quartier urbain du Haut Montreuil, la ville souhaite développer un projet agricole sur le secteur des murs à pêches pour mettre en valeur le patrimoine horticole régional. Il s'agit de permettre la mise en place d'activités agricoles à vocation économique (arboriculture, pépinières, horticulture, ferme cueillette de fruits), sociale (jardins d'insertion du type jardin du cœur ou jardins de cocagne), de proximité (jardins familiaux ou partagés, jardins thématiques) ou pédagogiques (jardin des biodiversités ou éducation aux sciences naturelles et au goût) et culturelle (scènes musicales ou théâtre de plein air).

Les enjeux de l'agriculture périurbaine en Ile de France manquent d'un lieu vitrine en proximité de Paris, les murs à pêches peuvent aisément en faire office. De plus ce projet s'inscrit dans un réseau départemental émergent pour valoriser le patrimoine agricole (maraîcher et légumier : étudié à Plaine Commune, Collection historique mais nécessitant d'être revivifié à l'éco-musée de la Courneuve) ainsi que dans un réseau de jardins ouvriers et familiaux important dans toutes les villes voisines mais peu mis en valeur comme composante essentielle des villes de demain. Le projet de base de loisirs de la corniche des forts, qui commence à se mettre en œuvre aujourd'hui, comprend aussi dans son projet initial des volets sur le patrimoine agricole (jardins familiaux et pédagogiques) et sur le plâtre.

Cette base de loisir est essentiellement axée sur la promenade : les murs à pêches sont en continuité, c'est de plus une base de loisir sans eau : la piscine naturelle sur les murs à pêches pourrait compléter cette proposition de loisir, c'est notamment pourquoi ce projet sera proposé en gestion intercommunale

La présence du lycée des métiers de l'horticulture et du paysage en proximité du site et le projet d'extension l'IUT permet d'envisager le développement d'une dynamique de recherche autour des sciences du vivant.

La mise en valeur du patrimoine des murs à pêches constituera un pôle attractif pour des entreprises qui auraient hésité auparavant à s'installer dans le Haut Montreuil. Des hôtels d'entreprises permettront de renforcer cette dynamique. L'économie du tourisme représente aussi un potentiel de développement sur les murs à pêches.

1.2.5. *Ensemble, en intercommunalité, un développement durable et partagé.*

Depuis le 1^{er} janvier 2010, Montreuil a intégré la communauté d'agglomération Est ensemble composée de neuf communes de Seine-Saint-Denis - Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville, qui rassemble 397 800 habitants. Cet établissement de coopération intercommunale forme ainsi la plus grande communauté d'agglomération de l'Île-de-France.

2. Présentation et justifications des zones et des dispositions réglementaires

La révision du POS approuvé en novembre 1998, a été prescrite par la délibération du 15 mai 2003.

L'objectif général de la cette révision est la mise en œuvre du projet urbain de la ville, afin de prendre en compte les évolutions de la commune et de mieux répondre aux besoins des habitants et acteurs locaux.

Selon les termes de la délibération prescrivant la révision, considérant que le PLU doit permettre la poursuite du développement et du renouvellement de la commune, les objectifs de la révision de ce document étaient les suivants :

- 1. Un développement équilibré valorisant le territoire pour l'ensemble des habitants**
 - Une stratégie de développement qui valorise l'ensemble du territoire de la ville : lutter contre la dualité sociale et territoriale.
 - Un partage de l'espace public entre tous les usagers : favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.
 - Le renforcement des liens entre les quartiers à l'intérieur de la Ville par la mise en valeur des espaces publics et espaces verts.

- 2. Le soutien à une activité économique bien insérée dans le tissu urbain**
 - L'implantation de nouvelles activités et le développement des activités existantes.
 - Le renforcement de l'armature commerciale.
 - La bonne intégration des implantations dans le tissu et la prévention des risques majeurs.

- 3. L'amélioration de la qualité de l'habitat et la diversification des logements**
 - La diversité de l'habitat.
 - L'amélioration de la qualité des habitations.
 - Le renouvellement des grandes cités d'habitat social.

- 4. L'intégration et la valorisation des caractéristiques du territoire de la Ville pour construire un développement durable**
 - Préserver la qualité architecturale et les paysages caractéristiques de Montreuil sans figer l'évolution de la Ville.
 - Prévenir les nuisances et les risques.

- 5. Un projet de développement à concevoir dans un espace intercommunal**

2.1. PLU mode d'emploi

Les plans de zonage et règlement permettent de connaître les règles applicables à un terrain donné.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage correspondant, la lecture du règlement s'effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone ;
- et lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a créé les Plans Locaux d'Urbanisme destinés à remplacer les Plans d'Occupation du Sol. Les outils réglementaires des PLU ont été profondément remaniés par rapport à ceux des POS.

En vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles et agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

Au-delà du changement de dénominations des zones, c'est l'ensemble du dispositif réglementaire du PLU qui évolue. Cependant, les principes d'application restent inchangés. Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones et en secteurs et sur chaque zone ou secteur s'appliquent des dispositions réglementaires spécifiques opposables à tous projets de constructions, de travaux ou d'aménagement (définies par le règlement du PLU).

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire communal en 2 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement d'occupation des sols composé de 14 articles :

- **les zones urbaines (U).**
- **la zone naturelle (N)**

Les spécificités de certains quartiers ou de certains projets de la commune sont restituées par la déclinaison des grandes zones en secteurs. Les secteurs portent le même nom que la zone dont ils sont issus, auquel s'adjoint une lettre supplémentaire ou un complément d'appellation. Ainsi :

- La zone UC, et son secteur UCa,
- la zone UH et ses secteurs UHa et UH "grands axes"
- ...

La réglementation de chaque secteur comprend un tronc commun important avec le règlement de la zone où il est situé. Les différences du dispositif réglementaires sont mentionnées dans le corps du règlement.

En outre, des périmètres, baptisés "indices", viennent compléter le dispositif du zonage. Il s'agit des indices :

- "p" : indice correspondant aux périmètres dans lesquels aucune obligation de réalisation d'aire de stationnement n'est imposée au titre du présent PLU
- "t" : indice correspondant aux périmètres situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs existants ou projetés

D'autres indications graphiques viennent préciser la réglementation des parcelles. Elles sont indiquées dans le règlement des zones où elles sont localisées, et font l'objet d'explication dans la suite de ce document.

Le règlement de chaque zone et secteur affecté par ces indices mentionne les particularités du dispositif réglementaire qui caractérisent ces indices.

2.2. Le zonage du PLU

2.2.1. *Le principe du zonage*

Par rapport au POS, le PLU a choisi de limiter le nombre de zones et de secteurs, au profit d'un zonage de projet, déclinaison spatiale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il a été élaboré sur la base des orientations générales du PADD :

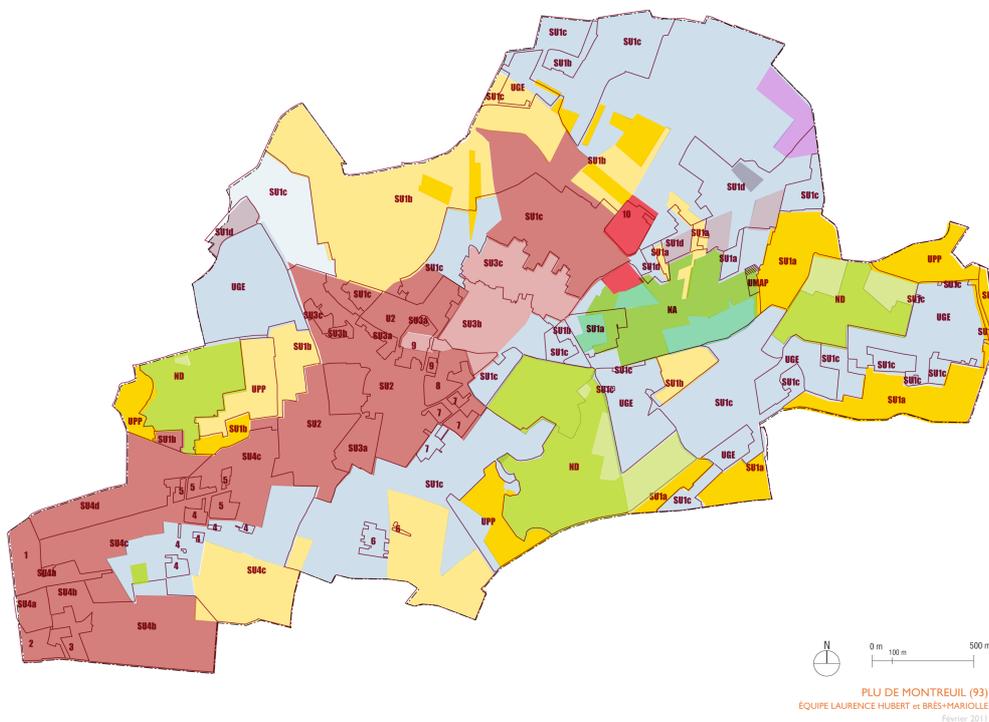
- **Une ville mixte** : la majorité du territoire est couvert par des zones Urbaines qui permettent l'implantation et le développement de l'habitat, du commerces, des locaux d'activités (bureaux, artisanat, hôtels, industrie non nuisante) et d'équipement public d'intérêt collectif. Seule la zone UX est spécialement dédiée aux activités. La zone UA, dans le périmètre des murs à pêches permet le développement maîtrisé d'équipements ou d'activités en lien avec le projet agricole ;
- **Une ville qui se développe et s'intensifie sur les périmètres à proximité des points d'accès aux transports collectifs existants** (ligne de métro 9 dans le bas Montreuil), et futurs (tramway T1 sur le tracé de l'ex autoroute, et prolongement de la ligne de métro 11, boulevard de la Boissière) ;
- **Une ville qui évolue et intègre la dimension durable** : notamment sur les secteurs où des opérations de requalifications, réhabilitations, ou de rénovations urbaines sont en cours ou programmées (secteurs OPAH-RU du bas Montreuil), projet d'éco-quartier accompagnant l'arrivée du tramway et du prolongement de la ligne 11), secteur de requalification (PRUS Bel Air - Grands Pêchers), quartier de la mairie, ...
- **Une ville qui préserve son capital urbain, bâti et paysager** : définition d'une zone UH plus résidentielle, avec son secteur UHa de ville-jardin à l'habitat pavillonnaire, préservation des constructions les plus emblématiques du patrimoine architectural Montreuillois, protection des parcs et des espaces verts, protection des murs à pêches dans les secteurs sauvegardés ;
- **Une ville qui affirme son dynamisme économique**, en permettant une implantation de proximité des commerces et des entreprises, pour limiter les besoins en déplacements, en réservant quelques sites à l'implantation d'activités peu compatibles avec la proximité immédiate d'espaces résidentiels (zones UX sur la rue de Rosny, et sur le quartier de la Noue) ;

Ces grandes orientations générales ont été déclinées dans le règlement du PLU pour tenir compte des réalités et des spécificités du tissu urbain existant de chaque quartier, notamment en termes de gabarits des constructions et de densités.

Le règlement :

- définit les règles que doivent respecter les nouvelles constructions et les évolutions des constructions existantes ;
- tient compte de la diversité des situations existantes en aménageant ces règles pour permettre :
 - l'évolution et l'entretien des constructions existantes non conformes aux nouvelles règles du PLU ;
 - la mise aux normes, notamment thermiques, des constructions anciennes.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de « pilotage » de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).



Carte indicative superposant le zonage du PLU sur celui du POS
Carte sans portée réglementaire

2.2.2. Le PLU zone à zone

Zone UA

Description :

La zone UA couvre les secteurs situés dans le quartier des murs à pêches dédiés au développement des activités et équipements en lien avec la vocation agricole de la zone Nag, la vie du quartier et les loisirs.

Cette zone est consacrée aux activités commerciales, touristiques, artisanales, de service et de transformation ou d'appui à l'activité agricole. Elle permet aussi d'accueillir des équipements et activités liés à la formation, à la recherche, à la culture et aux loisirs. Ces activités et équipements viennent en appui et complément à la zone Naturelle agricole des murs à pêches.

Le logement n'y est autorisé que pour des raisons liées au gardiennage des locaux d'activités et d'équipements admis sur la zone.



Carte indicative de la zone UA - Carte sans portée réglementaire

Objectifs :

La zone UA répond aux orientations du PADD visant à développer une zone agricole sur les murs à pêches, en permettant :

- de maintenir et créer des zones d'emploi ;

- de construire les équipements et bâtiments d'activités nécessaires au fonctionnement des projets de la zone Naturelle agricole ;
- d'installer des services et commerces de proximité nécessaires au quartier ;
- de développer l'attractivité et l'ouverture du secteur des murs à pêches et répondre à la demande de loisirs et d'équipement culturels du haut Montreuil ;
- d'encourager une mutation des activités existantes sur cette zone vers des activités plus cohérentes avec ce secteur patrimonial.

Evolutions du POS au PLU

La zone UA était classée en zone d'urbanisation future (NA) au POS, et en secteur SU1a pour sa partie à l'Ouest de la rue Saint Antoine.

Dans l'attente de la finalisation du projet agricole dédié à la production de proximité, à la recherche, à l'innovation et à la découverte du patrimoine et du paysage, une partie de la zone UA fait l'objet d'une servitude limitant sa constructibilité (au titre de l'article L 123-2 a) du code de l'urbanisme).

Zone UC

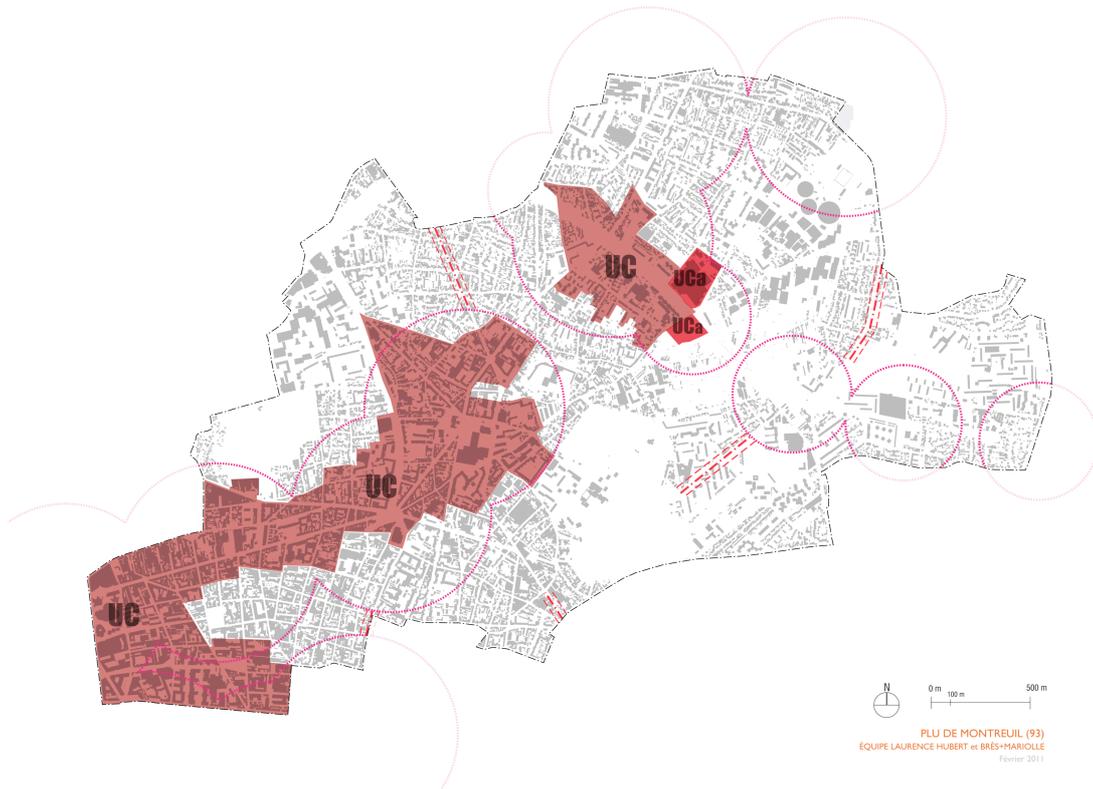
Description :

Cette zone correspond au centre-ville actuel élargi, depuis l'entrée de ville côté Paris jusqu'au centre ville ancien en passant le long de la rue de Paris, la Croix de Chavaux et le quartier de la Mairie. Par ailleurs, elle dessine une nouvelle centralité, le long du futur tramway, qui, à terme, permettra de ré-articuler la ville entre le haut et le bas Montreuil, en lieu et place de la coupure actuelle représentée par l'autoroute A186.

La centralité de la zone UC se démarque par ses programmes mixtes, édifiant la ville dans sa verticalité, et dans sa complexité.

La zone UC est marquée par ses constructions alignées sur rue, souvent mitoyennes, intenses, par ses fonctions commerciales, résidentielles et par ses activités génératrices d'emplois.

Un secteur UCa se distingue sur la zone UC. Il correspond au Nord de l'ex-autoroute, au site de Mozinor, et, au Sud, au site d'implantation des équipements techniques nécessaires au développement du tramway et au renforcement des équipements d'intérêt collectif.



Carte indicative de la zone UC et de son secteur UCa - Carte sans portée réglementaire

Objectifs :

Ces évolutions participent aux objectifs du PADD visant à favoriser une ville mixte, compacte, autour des stations de transports collectifs, et à réduire la fracture spatiale et sociale entre le haut et le bas Montreuil, par :

- la mixité des constructions et la superposition des programmes ;
- la compacité, combinant la structuration urbaine par l'implantation du bâti en ponctuation d'alignement et la perception de la profondeur des cœurs d'îlots.

Evolutions du POS au PLU

La zone UC du PLU intègre de nombreuses zones du POS :

- la zone SU 2 du centre ville ;
- la zone SU 3, à l'exception de son SU 3.c qui correspond au noyau villageois du quartier Signac ;
- une grande part de la zone SU 4 ;
- et la zone SU 1c aux abords de l'ex-autoroute A 186.

Conformément à la logique d'un document de planification unique à l'échelle de la ville imposée par la loi, la zone UC intègre également les Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) situées dans son périmètre et en fixe le droit des sols opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme. Le périmètre des ZAC figure pour mention dans les annexes du présent PLU.

La majeure partie de la zone UC est intégrée au périmètre indicé "t" qui autorise des densités et des hauteurs plus importantes et qui minore les obligations de création de places de stationnement à proximité des points d'accès aux transports collectifs existants ou projetés.

La partie de la zone UC couvrant l'ex autoroute A 186 et ses abords, fait également l'objet d'une servitude limitant sa constructibilité pendant 5 ans (au titre de l'article L 123-2 a) du code de l'urbanisme). Il s'agit de limiter, temporairement, les investissements qui pourraient aller à l'encontre du projet complexe qui est en cours d'élaboration sur le site.

La zone UC correspondant au projet de Nouveau Quartier Urbain est intégrée au périmètre indicé "p", dans lequel aucune obligation de réalisation d'aire de stationnement n'est imposée au titre du présent PLU. Le projet envisage une gestion alternative des stationnements des véhicules, en mutualisant les places créées. Il s'agit de rationaliser la place de la voiture au sein de la ville durable, en améliorant le taux d'occupation des parkings. Ce système innovant sera mis en place dans le cadre des procédures opérationnelles de mise en œuvre du projet de Nouveau Quartier Urbain, probablement des ZAC.

La zone UC comprend deux secteurs de plan masse existants au POS, qui ont été maintenus avec intégration de leurs règles au règlement de la zone UC.

- Le secteur de plan masse Marceau tel que défini dans le cadre de la modification du POS de 2009,
- Le secteur de plan masse cœur de ville dont le document graphique a été modifié : Il s'agissait de modifier l'emprise du bâtiment F sis au croisement de l'avenue du président Wilson et de la rue du capitaine Dreyfus.

La Ville a choisi d'abandonner le parti-pris d'un édifice "chandelle" doté d'un porche pour implanter un bâtiment en continuité avec les autres à réaliser.

La nouvelle configuration doit permettre de réaliser le cas échéant des logements en nombre et mieux distribués.

Le déplacement de l'emprise réorganise l'espace public de la rue du capitaine Dreyfus de manière plus lisible, d'une part en implantant la voie carrossable pour bus et autres véhicules au nord et d'autre part en structurant une place piétonne élargie au sud .

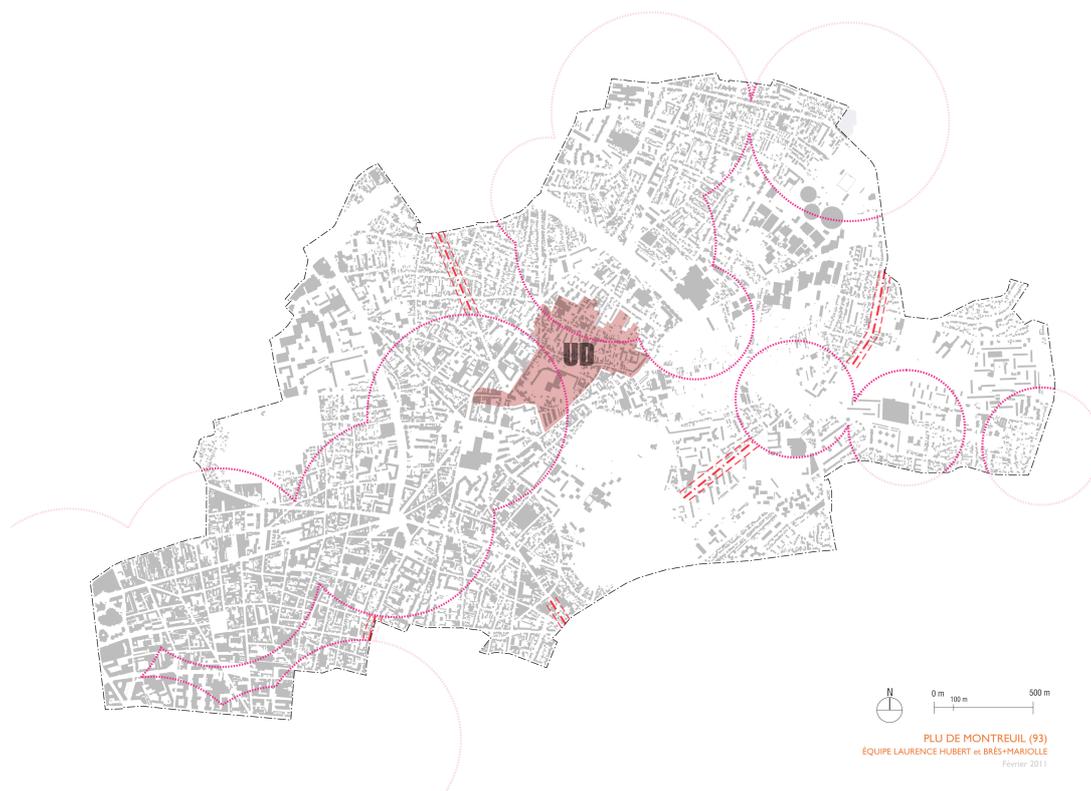
Cette nouvelle disposition permet de renforcer l'alignement de l'avenue du Président Wilson tout en maintenant le parti pris urbain de plots, dont les espacements offrent une fluidité des circulations piétonnes, parti d'origine du secteur de plan masse .

Zone UD

Description :

La zone UD respecte les caractéristiques morphologiques du noyau villageois Montreuillois sur le quartier Signac. Elle prend naissance rue de l'Eglise et s'étire vers les coteaux, rue Danton, rue Rochebrune, en intégrant le lycée.

Elle se caractérise par un tissu historique, continu, implanté à l'alignement le long de rues étroites.



Carte indicative de la zone UD - Carte sans portée réglementaire

Objectifs :

La zone UD marque la volonté de préserver cette structure historique qui marque l'urbanité de Montreuil et organise un continuum à plusieurs facettes de bâti dense entre les deux parties de la zone UC.

Evolutions du POS au PLU

La zone UD est constituée des secteurs du POS SU3 a (rue de l'Eglise), SU3 b pour sa partie à l'ouest de la rue Dombasle et SU3 c dans son intégralité. Les règles de ces 3 secteurs ont été harmonisées, mais ont peu évolué par rapport au POS, dont le PLU, sur ce quartier, partage l'objectif de préservation de la morphologie urbaine.

La partie haute de la zone UD, à proximité du tracé du tramway, est intégrée au périmètre indiqué "t" qui autorise des hauteurs plus importantes et qui minore les obligations de création de places de stationnement, à proximité des points d'accès aux transports collectifs existants ou projetés.

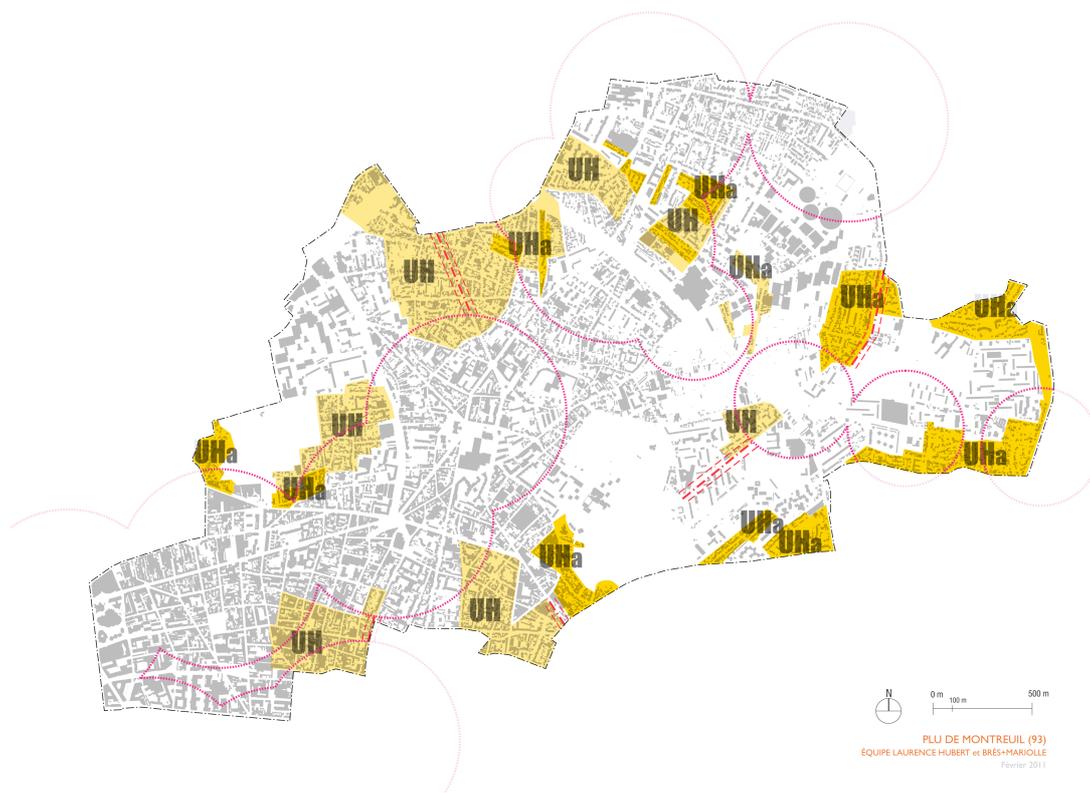
Zone UH

Description :

La zone UH correspond aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire et intermédiaire, caractéristique du tissu urbain de Montreuil. Elle est répartie entre plusieurs quartiers, localisés sur l'ensemble de la commune et notamment aux abords des parcs et sur le quartier Villiers Barbusse. La trame relativement aérée, dont la présentation est souvent accentuée sur les sites à fort relief, élargit la perception de l'espace et permet un ensoleillement des façades et des plantations.

Les îlots constitués quasi exclusivement de pavillons ont été intégrés au secteur UHa, protecteur de ce tissu qui contribue à la diversification de l'offre en logements.

Les abords des grands axes plus denses et plus urbains, non intégrés dans les secteurs indiqués "t" à proximité des points d'accès aux transports collectifs, font l'objet d'une sectorisation qui permet une réglementation spécifique des hauteurs et de l'emprise au sol, en secteur UH "grands axes". Ce secteur « grands axes » a une largeur de 30 mètres de part et d'autre de l'axe des voies qu'il accompagne.



Carte indicative de la zone UH et ses secteurs UHa et UH "grands axes" - Carte sans portée réglementaire

Objectifs :

La zone UH, plus ville jardin que tissu faubourien :

- privilégie le maintien de sa vocation résidentielle, en pavillonnaire ou logements de formes intermédiaires avec les équipements d'accompagnement (scolaires, loisirs...),

- préserve les caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant sa mutation, notamment aux abords des stations de transport en commun.

La mixité des fonctions reste cependant la norme, notamment pour favoriser l'offre de locaux en direction au TPE (profession libérale, auto-entrepreneurs, travailleurs à domicile...) et les commerces de grande proximité.

La continuité des jardins constitue des « corridors écologiques » de fait, que visent à maintenir les règles d'emprise au sol, et les obligations en matière d'espaces végétalisés.

Evolutions du POS au PLU

La zone UH correspond à une partie des zones suivantes du POS :

- la zone SU 1 a, b et c, notamment sur une fraction du quartier Solidarité - Carnot ;
- la zone UPP.

Une partie de la zone UH est intégrée au périmètre indicé "t" qui autorise des hauteurs plus importantes et qui minore les obligations de création de places de stationnement à proximité des points d'accès aux transports collectifs existants ou projetés.

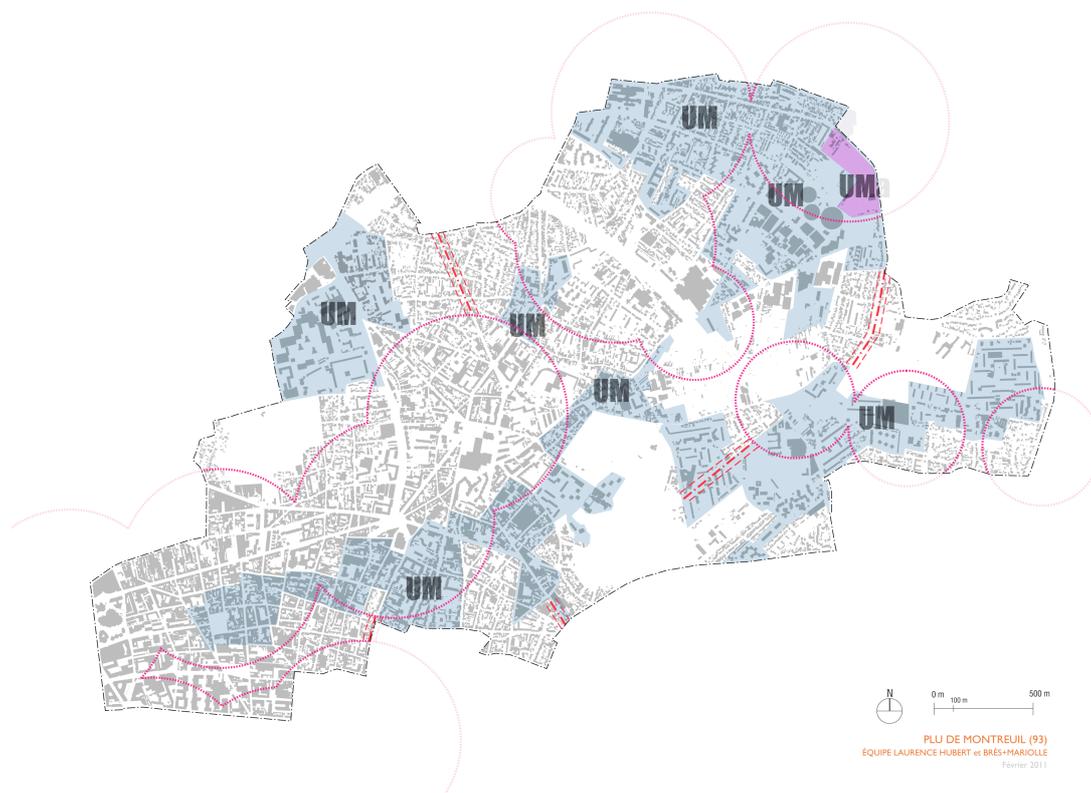
Zone UM

Description :

La zone UM constitue le fond commun du territoire et se caractérise par une grande mixité du tissu. Elle intègre ainsi des constructions classiques de hauteurs variables, des immeubles modernes de type grands ensembles et des activités.

Un secteur UMa permettra l'émergence d'un nouveau quartier, sur les franges des terrains du SEDIF, en bordure du boulevard de la Boissière.

Les abords des grands axes plus denses et plus urbains, non intégrés dans les secteurs indiqués "t" à proximité des points d'accès aux transports collectifs, font l'objet d'une sectorisation qui permet une réglementation spécifique des hauteurs et de l'emprise au sol,, en secteur UM "grands axes". Ce secteur « grands axes » a une largeur de 30 mètres de part et d'autres de l'axe des voies qu'il accompagne.



Carte indicative de la zone UM et ses secteurs UMa et UM "grands axes" - Carte sans portée réglementaire

Objectifs :

L'objectif est de permettre l'évolution des secteurs de grands ensembles en intégrant ces quartiers dans le droit commun et d'y encourager l'implantation de commerces et d'activités, artisanales ou tertiaires en rez-de-chaussée.

Les nouvelles constructions devront y faire le lien entre les différents fragments du territoire.

Les abords des grands axes, plus denses et plus urbains, font l'objet d'une sectorisation qui permet une réglementation spécifique des hauteurs, en secteur UM "grands axes".

Evolutions du POS au PLU

La zone UM banalise réglementairement les grands ensembles qui faisaient l'objet d'un zonage dédié au POS en zone UGE. Elle intègre également les secteurs de la zone SU 1 qui n'ont pas été repris en zone UH.

Une partie de la zone UM est intégrée au périmètre indicé "t" qui autorise des densités plus importantes et qui minore les obligations de création de places de stationnement à proximité des points d'accès aux transports collectifs existants ou projetés.

Zone UX

Description :

La zone UX correspond aux cinq zones d'activités existantes non intégrées à l'habitat, à proximité d'axes de desserte (A3, et rue de Rosny).



Carte indicative de la zone UX - Carte sans portée réglementaire

Objectifs :

La zone UX permet de maintenir une offre de sites dédiés aux activités économiques, à proximité des axes de dessertes. Elle contribue à diversifier et enrichir la capacité d'accueil des activités économiques sur la ville. Ces sites sont destinés, dans le cadre de l'écoquartier du haut Montreuil, à permettre la mutation du tissu économique vers le développement des éco-filières, notamment celle de la construction (matériaux écologiques, conception environnementale – paysagistes, urbanistes, ingénierie).

Evolutions du POS au PLU

La zone UX est issue de la zone SU1 d dédiée aux activités du POS.

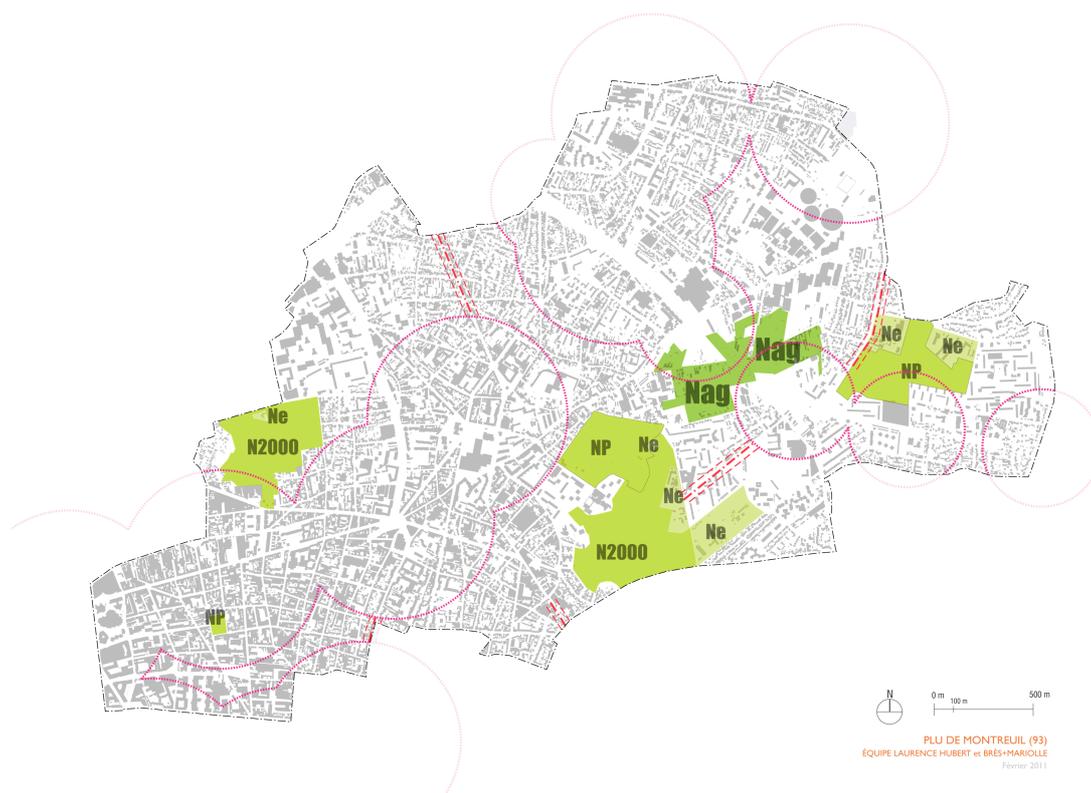
La zone UX de la rue de Rosny, la plus proche de la voie de desserte de Fontenay, est intégrée au périmètre indicé "t" qui minore les obligations de création de places de stationnement à proximité des points d'accès aux transports collectifs existants ou projetés.

Zone N

Description :

La zone N regroupe des espaces à forte valeur paysagère, qui présentent des caractéristiques variées :

- les 3 parcs de Montreuil :
 - Le parc Montreuil, dans sa partie non bâtie est classé en secteur Np ;
 - les parcs des Guilands et Beaumonts, classés en Natura 2000, font l'objet d'un secteur N 2000, respectueux de ce classement ;
- le cimetière, dont le classement en zone Np protège son caractère paysager et les vues lointaines ;
- la place de la République, dont le classement en secteur Np reconnaît le rôle de parc de proximité au sein d'une zone dense ;
- des espaces peu urbanisés mais accueillant de nombreux équipements sont classés en secteur Np ;
- les espaces peu urbanisés conçus par et pour des pratiques agricoles historiques et qu'il convient de protéger pour leur spécificité paysagère, patrimoniale et leur valeur agronomique sur le secteur des murs à pêches, bénéficient d'un classement protecteur en secteur Nag.



Carte indicative de la zone N et de ses secteurs Nag, Ne, Np et N 2000 - Carte sans portée réglementaire

Objectifs :

La zone N et ses secteurs sont conçus pour protéger les espaces paysagers de Montreuil, et préserver la biodiversité.

Les secteurs ont en commun d'être faiblement constructibles, tout particulièrement en N 2000 sur les sites Natura 2000.

Le secteur Nag sur le périmètre agricole des murs à pêches correspond au secteur des murs à pêches au sein duquel une constructibilité limitée est admise uniquement pour permettre :

- la connaissance et la mise en valeur du patrimoine horticole et de la biodiversité,
- les pratiques de l'agriculture urbaine et les aménagements de jardins à vocation sociale, pédagogique, ludique ou culturelle dans le respect des linéaires de murs à pêches existants.
- la gestion et l'entretien de l'habitat qui existe sur le secteur, sans possibilité de créer de nouveaux logements.

Le secteur Ne, sur les secteurs d'équipements, permet de concilier la présence de ces équipements, avec la proximité des parcs.

Les secteurs de la zone N répondent aux orientations suivantes du PADD :

- La réduction des émissions des gaz à effet de serre par le développement d'une agriculture urbaine de proximité et l'augmentation des surfaces plantées ;
- La préservation des paysages et du patrimoine naturel urbain ;
- La mise en valeur « agri-culturelle » du quartier des murs à pêches ;
- La préservation de la biodiversité.

Evolutions du POS au PLU

Les zones classées N naturelle au PLU étaient classées en zone ND au POS, à l'exception de la place de la République qui était en secteur constructible (SU4 c au POS) et du secteur des murs à pêches initialement destiné à l'urbanisation future (classé en zone d'urbanisation future (NA) par le POS).

2.2.3. Bilan de la superficie des zones

	m ²	ha
UA	106315	10,63
UC	2023312	202,33
Uca	72711	7,27
UD	274250	27,43
UH	1261440	126,14
Uha	752847	75,28
UM	3155884	315,59
Uma	63469	6,35
UX	105325	10,53
Nag	212530	21,25
NP	290159	29,02
Ne	142050	14,21
N2000	421248	42,12
TOTAL	8881540	888,15

2.3. Les dispositions réglementaires de mise en œuvre du PADD

Les dispositions réglementaires du PLU (règlement écrit et prescriptions graphiques du zonage) sont présentées et justifiées selon les six grands enjeux transversaux qui ont fondés le Projet d'Aménagement de Développement Durable du PLU :

- Une ville pour tous : maintenir et développer le caractère populaire de Montreuil ; améliorer durablement le cadre de vie au quotidien en intégrant une ambition élevée en matière d'écologie urbaine.
- La lutte contre les inégalités sociales et territoriales. Réduire la fracture urbaine, rééquilibrer l'attractivité du haut Montreuil, notamment par des équipements structurants.
- Loger prioritairement tous les Montreuillois, avec pour le court terme la construction de 3500 logements d'ici 5 ans avec une part importante de logements sociaux (40%).
- Prendre sa part dans la mise en œuvre des engagements internationaux pour l'horizon 2020 sur l'énergie.
- Un développement économique, durable et solidaire, équilibré et profitant au territoire.
- La lutte contre la pression foncière, en s'appuyant notamment sur l'établissement foncier régional, condition d'une politique ambitieuse de construction de logements sociaux.

2.3.1. L'ambition d'une ville populaire et écologique

Les outils du PLU pour maintenir la part de logements locatifs sociaux sur la ville, et mieux la répartir sur le territoire

La mixité sociale dans les opérations dépassant le seuil des 2500 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

Après analyse de la répartition spatiale des logements locatifs sociaux sur la ville, des périmètres de rééquilibrage de la mixité sociale ont été fixés au PLU, au titre de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme. Ces périmètres sont reportés au plan de zonage et légendés "LLS".

Ces périmètres n'intègrent pas les secteurs où la mixité sociale est déjà atteinte, ou ceux dans lesquels le rééquilibrage social du logement doit passer par la production du secteur libre. Ils ne s'appliquent donc pas aux ZUS (zones urbaines sensibles) et aux secteurs présentant déjà aujourd'hui des îlots de plus de 100 logements locatifs sociaux contigus.

Périmètres exonérés de l'obligation de réalisation de 25% de la SHON logement en logements social au delà de 2500m²

-  Au moins deux îlots contigus comprenant plus de 100 logements sociaux chacun
-  Zone Urbaine Sensible (ZUS)



Carte indicative des îlots connexes comportant plus de 100 de logements locatifs sociaux
Carte sans portée réglementaire

Les périmètres de rééquilibrage de la mixité sociale imposent la réalisation d'un minimum de 25% de logements locatifs sociaux qui seront imposés dans chaque opération dépassant le seuil 2500 m² de SHON en logements. Cette surface correspond à un immeuble de 40 logements environ, dont dix seraient des logements locatifs sociaux. Cela correspond à de petites unités dont la gestion peut néanmoins être assurée par un bailleur.

La mixité sociale ciblée sur certaines parcelles

Le PLU instaure des emplacements réservés imposant la réalisation d'un programme de logements mixtes au titre de la servitude de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme.

Il décline ces emplacements réservés en 3 catégories, imposant des proportions de mixité différentes :

Emplacements réservés:

- "L 1", imposant la réalisation de programmes de logements comprenant au minimum 25 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- "L 2", imposant la réalisation de programmes de logements comprenant au minimum 50 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- "L 3", imposant la réalisation de programmes comprenant au minimum 50 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) affectés à la réalisation de logements, et un quart de la surface de logement doit être dédié aux logements locatifs sociaux.

Les emplacements réservés "L1" et "L3" sont issus des révisions simplifiées approuvées en 2009. Seuls les emplacements réservés "L2" sont créés par le PLU.

En contre-partie de cette servitude, le code de l'urbanisme prévoit que les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement au profit de la commune, conformément aux articles L 123-17 et L 230-1 du code de l'urbanisme.

Les outils du PLU favorables à la qualité de l'espace urbain et à l'architecture bioclimatique

Des règles d'implantation des constructions favorables à un espace public plus ensoleillé et plus agréable à vivre

Les règles d'implantation des constructions sur rue ont été modifiées par rapport au POS, pour organiser des perméabilités visuelles vers la profondeur des îlots, et pour éviter la constitution de fronts bâtis systématiques :

- **En zone UA** : Les règles d'implantation organisent deux situations : des implantations à l'alignement qui autorisent la visibilité des constructions depuis l'espace public, notamment pour les projets qui marqueront l'entrée du secteur des murs à pêches reconvertis en espace agricole, et des implantations en fort retrait pour les constructions qui chercheront à créer une vision d'ensemble : bâti et structures hérités de l'histoire des murs à pêches. C'est pourquoi, il est imposé un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Quelque soit l'implantation sur rues des constructions, la linéarité de la structure foncière restera perceptible.
- **En zone UC** : l'alignement sur rue n'est plus imposé que pour la moitié minimum de la façade sur rue, et les façades de plus de 30 mètres de long doivent faire l'objet de jeux de retraits pour "briser" la linéarité du bâtiment et permettre un meilleur éclairage des pièces. Les constructions peuvent s'appuyer sur les limites séparatives, ou être implantées en retrait, ce qui permet la perception des cœurs d'îlots.
- **En zone UD** : l'harmonisation des règles d'implantation des différentes zones du POS dont est composé la zone UD, a conduit à privilégier une liberté d'implantation,

permettant aux constructeurs de choisir une implantation entre 0 et 8 mètres de l'alignement, perpétuant ainsi les diversités de situations rencontrées dans cette zone. Les constructions peuvent s'appuyer sur les limites séparatives, ou être implantées en retrait, ce qui permet la perception des cœurs d'îlots.

- **En zone UH** : le choix est également offert aux constructeurs de s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2 mètres, pour aménager un espace, le plus souvent planté, entre la clôture et les constructions. Il s'agit également de permettre des reculs favorables à l'éclairage des pièces et de diversifier les punctuations végétales de la zone, servant également de corridors écologiques. Les constructions peuvent s'appuyer sur les limites séparatives, ou être implantées en retrait, ce qui tient compte des contraintes du parcellaire souvent étroit.
- **En zone UM** : compte tenu de la diversité des situations rencontrées, le règlement offre l'alternative d'une implantation à tonalité urbaine, en reprenant le principe de la zone UC d'une implantation à minima à l'alignement pour 25 % de la surface de la façade, ou d'une implantation plus aérée, en permettant le retrait des constructions pour venir raccrocher notamment les bâtiments caractéristiques des grands ensembles. Les constructions peuvent s'appuyer sur les limites séparatives, ou être implantées en retrait, ce qui permet la perception des cœurs d'îlots.
- **En zone UX** : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement, pour les entreprises qui souhaitent bénéficier de l'effet "vitrine" de la rue, ou avec un retrait de 8 mètres minimum, pour celles qui souhaitent organiser des parkings privatifs ou des aires d'évolution pour les véhicules de livraison. Les constructions doivent s'éloigner d'au moins 3 mètres des limites séparatives, pour éviter la constitution de linéaires bâtis trop prégnants et pour organiser la gestion des livraisons et visiteurs sur la parcelle.
- **En zone N** : Il est rappelé que les secteurs N sont tous faiblement constructibles pour protéger la qualité des paysages. Pour les secteurs où des équipements sont permis sous condition, les règles sont beaucoup plus souples, compte tenu du parcellaire d'envergure et de la diversité des situations. Les constructions, peuvent ainsi bénéficier d'un affichage sur rue en s'implantant à l'alignement ou s'intégrer aux paysages par des implantations en retrait.

Les conditions d'implantation fixées par les articles 6 et 7 ne font l'objet d'aucune variation par secteurs d'une même zone, par rapport à la réglementation générale de la zone.

Dans toutes les zones, les étages en retrait sont autorisés, dans le double souci de permettre une variation de l'expression architecturale et de limiter l'ombre portée des constructions sur l'espace public et les occupations riveraines.

La gestion des risques

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la vocation de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal.

Il précise que le territoire de Montreuil est concerné par les risques de mouvement de terrains dûs aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, de dissolution du gypse ou de retrait-gonflement des sols argileux. Ce préambule indique qu'un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains a été prescrit par arrêté préfectoral n° 04-1510 du 31 mars 2004. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU et les informations dont disposent la commune sont reportées en annexes 5.2., sur le Plan des Obligations et des informations diverses.

Le préambule précise que le maître d'ouvrage doit prendre les précautions techniques nécessaires pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et constructions à édifier.

2.3.2. Le rééquilibrage entre Haut et Bas Montreuil

Les outils du PLU pour renforcer la qualité des services et les équipements publics et améliorer la qualité des espaces publics

Pour permettre de construire des équipements publics indispensables à la population de la ville, le PLU leur réserve des emplacements et les règles de construction de ces équipements sont assouplies. Le Haut Montreuil bénéficie à ce titre d'une programmation mêlant des équipements d'intérêt local (écoles, mairies annexes) et communal, voire d'agglomération (centre sportif aquatique, médiathèque, conservatoire botanique...).

Les emplacements réservés aux projets d'équipements et aux installations d'intérêt général

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver, au PLU, la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

Conformément à l'article L 123-1 8° du code de l'urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

- Voies publiques : c'est-à-dire les autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs publics de stationnement
- Ouvrages publics : il s'agit de tous les équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique.
 - les équipements d'infrastructures qui comprennent notamment les grandes infrastructures de transport (transports collectifs, comme le tramway) et les ouvrages des réseaux divers (eau, électricité, assainissement, gaz),
 - Les équipements de superstructure comprennent notamment : établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs....
- Installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique.
- Espaces verts publics.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.
- n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L 123-17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La liste des emplacements réservés a été mise à jour par rapport au POS en fonction :

- de la volonté de créer de nouveaux équipements ;
- de l'examen des emplacements réservés figurant sur le POS : les équipements réalisés ou caducs sont retirés de la liste ;

- du changement des orientations du plan qui rend certains emplacements prévus inutiles.

La nouvelle liste des emplacements réservés intègre les projets portés par le PADD et prend en compte les demandes d'emplacements réservés transmis par l'Etat, la Région, le Département.

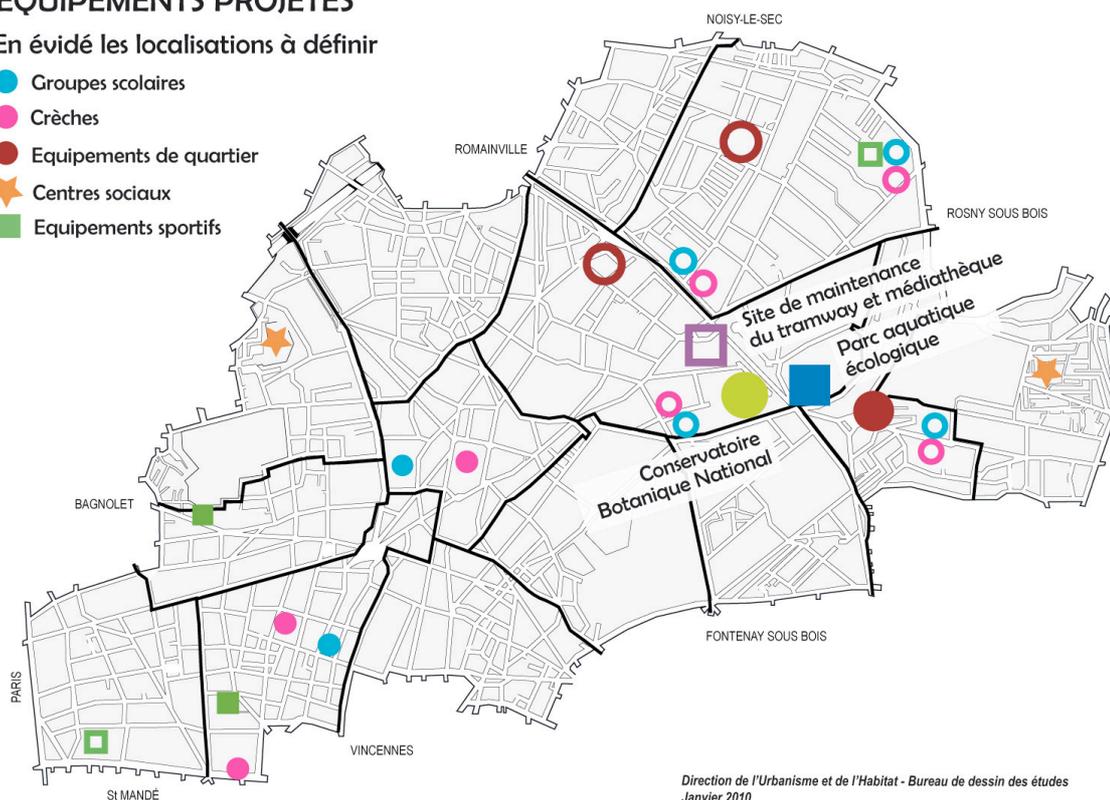
Les nouveaux emplacements réservés répondent au constat porté par le diagnostic du PLU et le PADD, de la répartition spatiale inadaptée des équipements, notamment entre le haut et le bas Montreuil.

L'ensemble des équipements projetés par la ville pour rééquilibrer la ville et/ou accompagner son évolution démographique, ne nécessite pas systématiquement d'emplacements réservés au PLU.

LES ÉQUIPEMENTS PROJÉTÉS

En évidé les localisations à définir

- Groupes scolaires
- Crèches
- Equipements de quartier
- ★ Centres sociaux
- Equipements sportifs

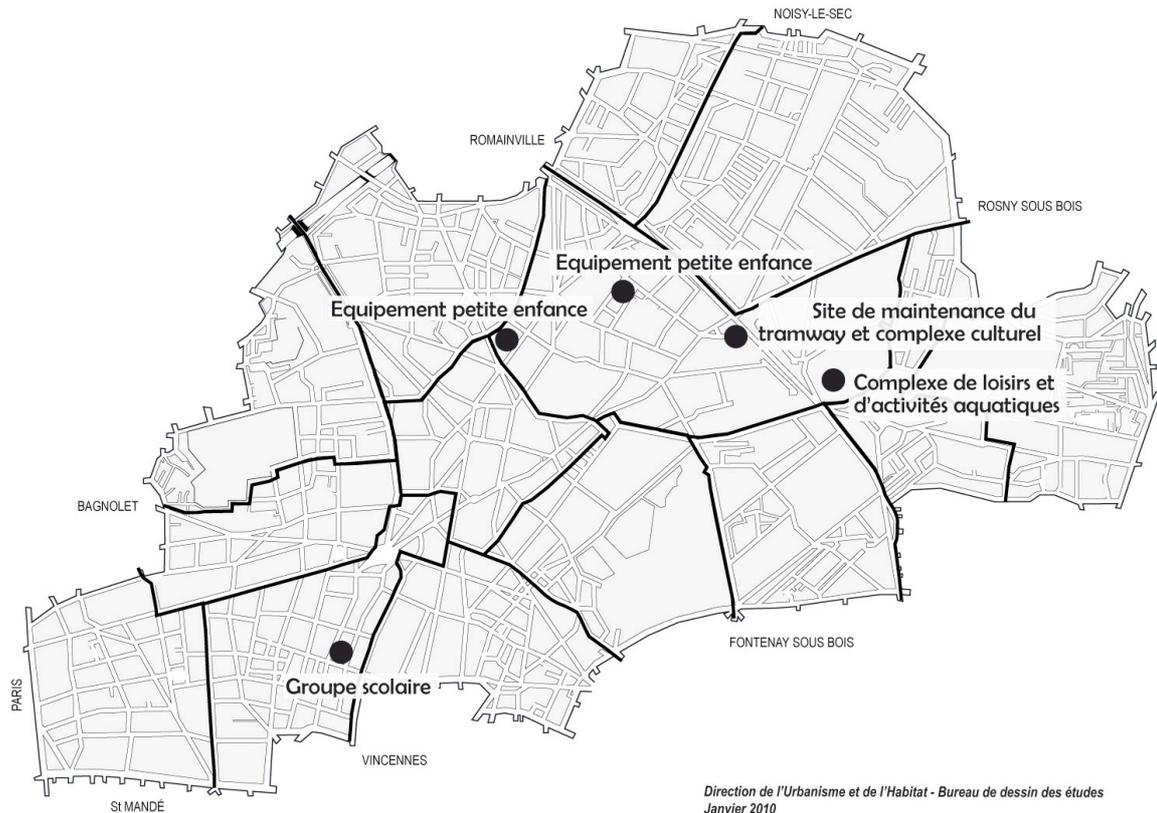


Carte indicative de la programmation d'équipements publics - Carte sans portée réglementaire

Seuls les équipements ou projets envisagés sur des terrains qui n'appartiennent pas à la ville font l'objet d'emplacements réservés au PLU. Les autres pourront se réaliser sans recours à cette servitude du PLU.

Les nouveaux emplacements réservés permettent, sur les sites qui ne sont pas de maîtrise foncière communale, de programmer les nouveaux équipements liés à la petite enfance, aux besoins de structures scolaires induit par le développement démographique de la ville.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR ÉQUIPEMENTS



Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat - Bureau de dessin des études
Janvier 2010
Carte indicative de la localisation des emplacements réservés pour des équipements - Carte sans portée réglementaire

Enfin, sont réservés des terrains pour le grand projet qui marquera le territoire Montreuillois dans les années à venir : le tramway.

Des règles de constructions adaptées à la réalisation d'équipements de service public ou d'intérêt collectif

Le règlement du PLU, dans toutes les zones, facilite l'émergence de projets d'équipements, en assouplissant leurs règles de construction, comme le permet l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Les équipements, qui sont pour la grande majorité d'entre eux des Etablissements Recevant du Public, doivent respecter des normes de sécurité, d'accessibilité, d'isolation thermique plus drastiques que les autres constructions. Pour concilier ces impératifs avec la qualité de leur insertion urbaine, le PLU organise un corpus réglementaire spécifique à ce type de construction.

2.3.3. La réduction de la crise du logement

Les outils du PLU pour répondre aux besoins en logements

La suppression de la règle dite "d'antériorité" du POS.

Afin de favoriser le maintien l'implantation d'activités économiques, le POS comportait deux séries de prescriptions :

- Une règle visant à limiter les transformations et les extensions de constructions existantes à usage d'activités économiques en logement : seuls 20% de la SHON de l'activité existante ou passée pouvaient être utilisés pour créer du logement non lié à cette activité. Une fois le seuil de 20 % atteint, la transformation de surfaces en habitat n'était plus possible dans un délai de 10 ans à compter de la date d'obtention du permis de construire.
- Une règle limitant les changements de destination de terrains ayant eu une vocation économique depuis moins de 10 ans. Sur ces terrains où l'activité était majoritaire, 100% de la SHON créée devait être affectée à de l'activité économique ou à un équipement public.

Le PLU supprime ces règles dite "d'antériorité", qui d'expérience, ont conduit à produire des secteurs monofonctionnels de bureaux dans le bas Montreuil, en limite de Paris, appauvrissant la vie de quartiers, par la disparition des commerces et des services de proximité.

Dans toute la ville, le PLU autorise le développement d'une réelle mixité de fonctions, marquée par la présence à la fois d'habitat et d'activités (*cf. infra*).

La disparition de la règle dite "d'antériorité" permettra à Montreuil, avec les mesures en faveur de la mixité des fonctions, de retrouver son profil caractéristique de ville mixte, **et de retrouver d'importantes capacités de productions résidentielles en réponse à la crise du logements qui marque l'Île de France, et plus particulièrement son centre.**

Des zones d'activités très circonscrites

Seules cinq zones à vocation exclusivement économique (zone UX) sont maintenues. Elles permettent à la ville de disposer d'un éventail complet de solutions pour accueillir tous types d'entreprises.

Elles sont localisées sur des sites déjà occupés par des activités de logistiques, artisanales ou semi-industrielles, le long de l'A3 dans le quartier de la Noue, et le long de la rue de Rosny.

L'adaptation des règles de densité à proximité des points d'accès aux transports collectifs

Des secteurs indicés "t" permettent de moduler les règles de densité en fonction de la desserte en transports collectifs. Les règles de stationnement sont également adaptées à la proximité des transports collectifs en périmètres "t" (*cf. infra*).

Les secteurs indicés "t" sont définis par un rayon de :

- 500 mètres à partir des stations ou futures stations de métro ;
- 300 m à partir des futures stations des stations de tramway.

Zones et secteurs concernés par l'indice "t"	UA	UC	UCa	UD	UH	UHa	UH "grands axes"	UM	UMa	UM "grands axes"	UX
Accentuation de l'emprise au sol		X	X								
Rehaussement des hauteurs maximales de 3 m.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	

Le PLU impose une modulation des hauteurs selon la largeur des voies et favorise la construction en cœur d'îlot.

Les nouvelles règles de hauteurs se caractérisent par :

- l'adaptation des hauteurs maximales à la morphologie du territoire ;
- la modulation des hauteurs sur rue en fonction de la largeur de la voie.

Les hauteurs de base exprimées en niveaux, sans compter les diverses bonifications, sont les suivantes.

UA	UC	UCa	UD	UH	UH grands axes	UHa	UM	UMa	UM grands axes	UX	N
R+4	R+4	R+7	R+2	R+3	R+4	R+1	R+4	R+6	R+5	R+3	

Hauteurs de base maximales exprimées en mètres, arrondies au mètre le plus proche.

UA	UC	Uca	UD	UH	UH grands axes	UHa	UM	UMa	UM grands axes	UX	N
16	16	24	11	13	16	7	16	21	19	15	8

La hauteur sur rue est modulée, par des règles imposant que la hauteur maximale soit en proportion avec la largeur de la rue, dans la limite de la hauteur maximale de la zone. Ainsi,

- **En zone UC**, la hauteur des constructions sur rue ne peut excéder la largeur de la rue plus 6 mètres,
- **En zone UH**, la hauteur des constructions sur rue ne peut excéder la largeur de la rue,
- **en zones UA, UD, UM et UX**, la hauteur des constructions sur rue ne peut excéder la largeur de la rue plus 3 mètres.

La bande limitant les hauteurs au-delà d'une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement a été supprimée au PLU, pour favoriser une répartition de la constructibilité sur l'îlot, et éviter la constitution de front bâti sur rue sans rapport avec l'échelle urbaine.

Un PLU fondé sur une logique volumétrique

Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) qui répond à un ratio mathématique donnait au POS, des possibilités théoriques de construction, qui ne pouvaient pas toujours être exploitées du fait des autres règles imposées aux constructions, notamment les règles d'implantation par rapport aux limites de parcelles, très contraignantes sur un parcellaire étroit.

Le PLU a abandonné cette logique purement mathématique, au profit d'un raisonnement plus urbain. Les règles de COS ont été abandonnées, comme la loi en ouvre la possibilité. Le PLU s'inscrit dans une logique d'implantation volumétrique liée à la hauteur du bâtiment et à son emprise au sol permettant une ville plus « compacte ».

2.3.4. L'amélioration des performances et réduction de la consommation énergétique

Des règles favorables à l'architecture bioclimatique

L'expression architecturale bénéficie d'une plus grande liberté au PLU, notamment par l'abandon des dispositions du POS qui imposaient le respect du sens du parcellaire, souvent en contradiction avec une orientation des constructions favorable à leurs performances thermiques. Les constructions sont librement orientées afin de bénéficier de l'ensoleillement optimal. Dans cette même perspective, les distances d'implantation en limites séparatives sont accrues.

Les toitures terrasses sont non seulement favorisées, mais encouragées par le principe du coefficient de biotope. Toute nouvelle construction doit prévoir la réalisation d'un minimum d'espaces verts. Une superficie équivalente à un pourcentage du terrain doit obligatoirement être laissée en espaces verts de pleine terre. Une autre superficie équivalente à un pourcentage du terrain doit être aménagée en espace vert complémentaire. Ces espaces verts complémentaires peuvent être aménagés, au choix du constructeur, sur sol naturel, sur dalle, sur toiture ou sur mur végétal.

La valeur écologique, la capacité à gérer les eaux pluviales, le rôle de corridors écologiques n'étant pas le même selon que la végétalisation est réalisée au sol en espace de pleine terre, ou sur dalle, toiture ou mur, les superficies végétalisées sont affectées d'un coefficient d'abattement, dit coefficient de biotope, par rapport à la même superficie réalisée en espaces de pleine terre.

Les coefficients de biotope sont les suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
- Toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre : coefficient : 0,60
 - Cela signifie qu'1 m² d'espaces verts de pleine terre est l'équivalent de 0,60 m² de toitures terrasses végétalisées intensives ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre.
- Toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur inférieure 0,80 mètre et murs végétalisés : coefficient : 0,20
 - Cela signifie qu'1 m² d'espaces verts de pleine terre est l'équivalent de 0,20 m² de toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur inférieure 0,80 mètre et murs végétalisés.

Afin de permettre l'évolution des constructions existantes implantées sur des terrains dont la superficie d'espaces verts est déjà inférieure aux nouvelles normes du PLU, le PLU prévoit une

mesure spécifique. Ces constructions peuvent faire l'objet de travaux et de changement de destination, à condition que les espaces verts existants ne soient pas réduits.

Le PLU prévoit également que les constructions existantes puissent faire l'objet de travaux d'isolation thermique sans respecter les normes d'espaces végétalisés imposées par le PLU.

Enfin, compte tenu de la volonté de maintenir, ou de constituer, un front urbain dense sur le secteur « grands axes », la réglementation concernant les espaces verts ne s'applique pas aux parties de terrains situées dans ces secteurs.

Une incitation à réaliser plus d'espaces végétalisés est proposée par le PLU, en autorisant des emprises au sol plus importantes. Si le constructeur souhaite construire plus dense sur sa parcelle, il doit obligatoirement réaliser plus d'espaces végétalisés sur dalle, toiture ou mur.

Zones	UA	UC / UCa	UCt	UD	UH / UM et leurs secteurs	UX
% Emprise au sol	70 %	70 %	80 %	60 %	70 %	80 %
% Emprise au sol bonifié à :	/	80 %	90 %	70 %	80 %	/
% Total des espaces verts et végétalisés minimum	15 %	25 %	15 %	30 %	25 %	15 %
% Total des espaces verts et végétalisés, en cas de bonification de l'emprise au sol (incluant cœf. Biotope)	/	30 %	20 %	45 %	30 %	/

La modulation des normes de création d'aires de stationnement exigées par le PLU

Les normes imposées par le PLU en matière de création d'aires de stationnement sont exprimées en m² de Surface Hors Œuvre Nette pour permettre une répartition de ces superficies entre les différents types de véhicules motorisés (voitures, 2 et 3 roues de types moto ou scooter), en fonction de l'évolution des usages. Ces superficies peuvent être réalisées en surface ou en ouvrage.

Obligations minimales exigées par le PLU par destination de construction :

Destinations	normes du PLU	Equivalent en place de stationnement pour voitures
Habitation , hormis les logements sociaux et les résidences de type foyer.	<ul style="list-style-type: none"> • 21 m² dédiés au stationnement pour 100 m² de SHON créés, • et 12,5 m² dédiés au stationnement pour 100 m² de SHON créés, dès lors que les superficies cumulées de SHON créés sont inférieures à 300 m². 	<ul style="list-style-type: none"> • 12,50 m² correspond à 1 place de stationnement pour voiture ; • Au-delà de 2 places créées (2 tranches échues de 100 m²), les places seront réalisées en parking collectif. il est donc exigé 21 m² par place, pour intégrer les superficies d'accès. • Ces normes reprennent celles du POS.
Commerces, bureaux, artisanat, industrie et entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> • 21 m² dédiés au stationnement pour 300 m² de SHON créés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mesure en faveur du commerce et de l'emploi de proximité : Les superficies dédiées au stationnement étant exigées par tranche entière échue, les petits locaux d'activités jusqu'à 300 m² de SHON sont exonérés de l'obligation de création de stationnement, ce qui facilite leur développement dans le tissu urbain. Le POS exigeait 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON créés.

Quelle que soit le type de construction, le PLU impose que 2m² soient dédiés au stationnement des cycles non motorisés pour 100 m² de SHON créés.

Aux abords des stations et futures stations de transport collectif, **en périmètre indicé "t"**, ces normes sont minorées pour encourager l'usage systématique de ces transports. Les seuils de SHON créés, qui déclenchent l'obligation de réaliser des surfaces dédiées au stationnement, sont augmentés de 30 %, ce qui revient à exiger moins de surfaces pour le stationnement dans les opérations situées en périmètre indicé « t ».

Dans ces mêmes périmètres, le stationnement destiné aux deux roues doit être abondé de 20 %, le vélo étant, pour les petits et moyens trajets le complément adapté au réseau de transport collectif.

Zones et secteurs concernés par l'indice "t"	UA	UC	UCa	UD	UH	UHa	UH "grands axes"	UM	UMa	UM "grands axes"	UX
Minoration des exigences de création des aires de stationnement pour véhicules motorisés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Majoration des exigences de création des stationnements pour véhicules non motorisés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Sur l'emprise du futur écoquartier, de part et d'autre de l'axe du futur Tram jusqu'au terrain du SEDIF, un secteur d'exonération de l'obligation de création des aires de stationnement s'inscrit au PLU. **Ce secteur indicé « p »** est destiné à promouvoir une politique de mutualisation des espaces de stationnement dans le cadre de l'aménagement de l'écoquartier. Les besoins en stationnement, compte tenu de la nouvelle desserte par les transports collectifs, seront évalués globalement, et feront l'objet d'une programmation intégrée à l'opération d'aménagement.

Les prescriptions relatives au stationnement du secteur indicé « p » prime sur celles du secteur indicé « t » en cas d'éventuelle superposition.

2.3.5. Un développement économique plus harmonieux

Les outils du PLU en faveur de la mixité urbaine

Des mesures en faveur des commerces, services et emplois de proximité

Le PLU autorise la création d'activités commerciales ou artisanales et industrielles sur l'ensemble de la ville, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la tranquillité des riverains.

Des normes de stationnement adaptées à la mixité

Il est rappelé que les mesures réglementant les obligations en matière de création d'aires de stationnement ont été fixées pour favoriser le commerce et les emplois de proximité, insérés dans le tissu urbain existant. Aucune obligation n'est imposée aux constructeurs dès lors que les

superficies destinées au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'industrie ou aux entrepôts ne dépassent pas 300 m² de SHON par destination. En matière de commerce, les commerces inférieurs à 300 m² de SHON fonctionnent essentiellement avec une clientèle de proximité, située dans un rayon de 5 à 6 minutes de marche à pieds.

En outre, les normes de stationnement pour les livraisons ont été adaptées aux commerces de proximité. Les supérettes (commerces d'une surface de vente pouvant aller jusqu'à 400 m² selon les normes de la Nomenclature d'Activités Française (NAF) de la classification de l'INSEE, ce qui équivaut à environ 500 m² de SHON, en intégrant les réserves) sont livrées 3 à 4 fois par semaine. Ces livraisons s'effectuent par des véhicules utilitaires de 3,5 tonnes environ. Il apparaît souhaitable de pouvoir organiser le stationnement temporaire de ces véhicules de façon mutualisée avec les besoins en espaces de livraisons des autres commerces à proximité. Le PLU a opté pour cette solution favorisant le commerce, en n'imposant pas d'obligation de livraison pour les commerces de moins de 500 m² de SHON.

Des mesures incitatives en faveur de la mixité à l'échelle des constructions

Les hauteurs maximales ont été calculées de manière à encourager l'implantation de commerces, de services ou d'activités en rez-de-chaussée, et à permettre une mixité à l'immeuble. Les hauteurs des niveaux consacrés aux commerces, services ou activités étant plus élevées que celle des niveaux d'habitat, il en a été tenu compte dans la fixation des hauteurs maximales sur la ville. Ce principe, permet tout au long de la vie des constructions, une mutabilité de leurs locaux, selon la demande et l'état des marchés immobiliers.

	UA	UC	UCa	UD	UH	UH grands axes	UHa	UM	UMa	UM grands axes	UX	N
Hauteur de base en niveaux	R+4	R+4	R+7	R+2	R+3	R+4	R+1	R+4	R+6	R+5	R+3	

	Hauteur en mètres par niveau	Hauteurs de base maximales exprimées en mètres, arrondies au mètre le plus proche.											
		UA	UC	Uca	UD	UH	UH grands axes	UHa	UM	UMa	UM grands axes	UX	N
Rez-de-Chaussée	4,2												
Niveau logement	2,7	16	16	24	11	13	16	7	16	21	19	15	8
Niveau activités économiques	3,7												

En outre, le PLU accorde aux constructeurs **des possibilités de bonifications de hauteurs incitatives**. Il en existe trois catégories :

- **En secteur "t"**, le PLU rend possible la construction d'un niveau supplémentaire, pour favoriser la ville compacte à proximité des points d'accès aux transports collectifs, existants ou futurs.
- **Les immeubles occupés en rez-de-chaussée par des commerces ou de l'activité**, bénéficient également de la possibilité de comprendre un niveau supplémentaire, pour encourager les constructeurs à réaliser des locaux en faveur de la mixité et de l'animation des rues.

- 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.

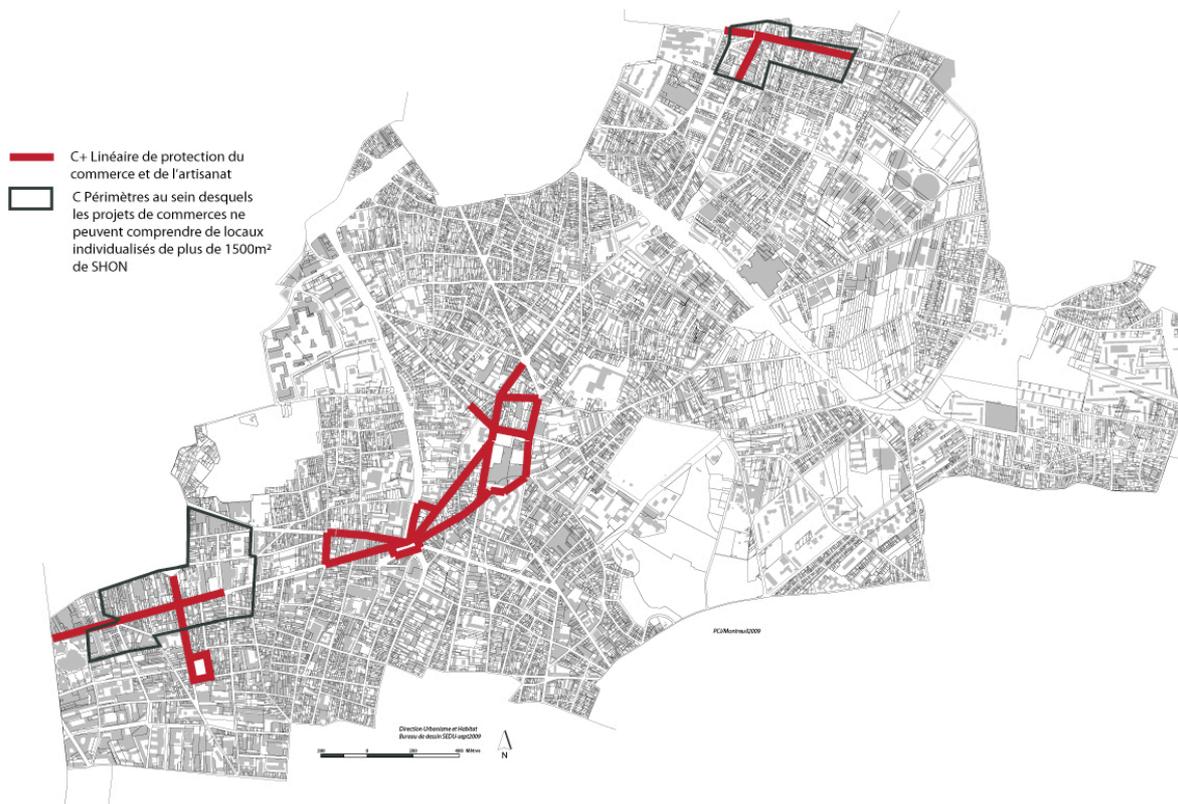
Cette stratégie de bonification des hauteurs, est intégrée à l'épannelage si particulier de Montreuil, qui fait l'objet de variations importantes sur un même axe, et imprime sa marque à l'urbanité Montreuilloise. Cette technique permet de reconduire ces particularités morphologiques, au bénéfice d'une ville durable et mixte.

		Les bonus de niveau sont calculés individuellement, à partir des hauteurs de base maximales,											
		UA	UC	UCa	UD	UH	UH grands axes	UHa	UM	UMa	UM grands axes	UX	N
Bonus en secteur "t" : + 1 niveau	+2,7 m (arrondi au m. le + proche)		19	27	13	16	/	11	19	24	/	/	/
Bonus 1 niveau pour Rez-de-Chaussée commerciaux, ou artisanaux ...	+2,7 m (3,7 m en UHa)		18,7	26,8	13,3	16,0	18,7	10,6	18,7	24,1	21,4	/	/
Bonus mixité : 1 niveau	+2,7 m		18,7	26,8	/	/	/	/	/	/	/	/	/

La préservation des secteurs commerçants

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 7° bis du code de l'urbanisme, l'activité commerciale est présevée sur les rues plus commerçantes.

Sous forme de linéaires, **appelés "C+"** au plan de zonage, la ville a repéré les rues commerçantes intenses, où les évolutions des différents marchés immobiliers risquent d'entraîner des changements de destination au détriment du commerce. Pour protéger l'activité commerciale, le PLU, en zone UC et UM, interdit les changements de destination des constructions qui pourraient nuire à la vitalité urbaine de ces rues. Il admet toutefois qu'un commerce puisse muter en locaux artisanaux ou réciproquement, ou être réinvesti par un service public ou d'intérêt collectif, pour préserver le dynamisme global de ces segments de rue.



Carte indicative des protections du commerce de proximité - Carte sans portée réglementaire

Des périmètres "C" de protection des commerces ont été créés conformément aux recommandations de l'étude sur les potentialités de l'appareil commercial de Montreuil, réalisée par Pivadis en 2008. L'étude préconise de limiter sur les seuls secteurs de la rue de Paris et de Boissière la taille des commerces autorisés à s'implanter à 1 200 m² de surface de vente. Cette surface correspond à environ 1 500 m² de SHON. Il s'agit de préserver l'animation urbaine impulsée par les commerces de proximité, en maîtrisant l'implantation de grandes surfaces commerciales, dont la concurrence risquerait d'étouffer le petit commerce et d'engorger des axes qui connaissent déjà un état de saturation.

2.3.6. La lutte contre la pression foncière

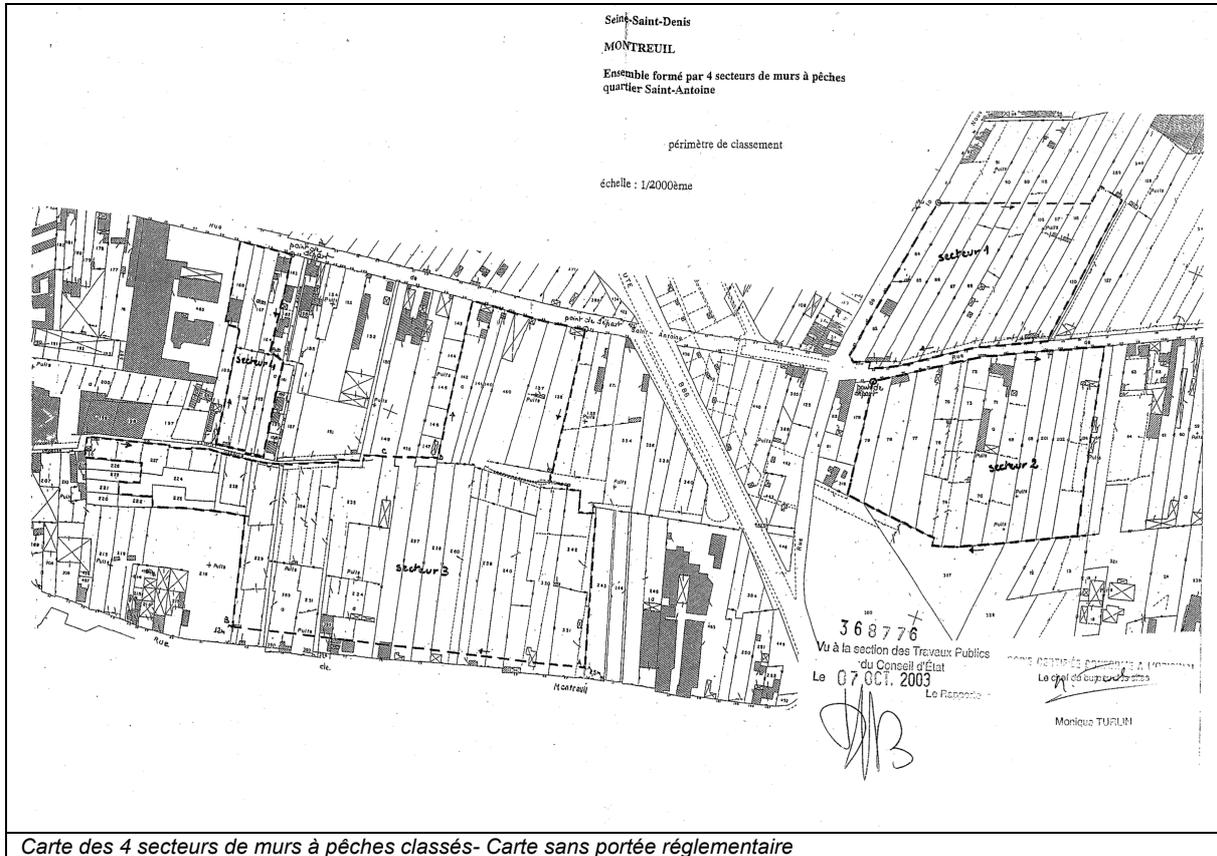
Le PLU préserve le patrimoine bâti à travers l'identification d'éléments remarquables et la mise en place de règles spécifiques.

Cette mesure fait l'objet d'un volume distinct du rapport de présentation : le volume 1.4., qui synthétise l'étude patrimoine réalisée sur la ville, à l'occasion de la révision du PLU.

Les espaces naturels sont protégés à travers la mise en place d'un zonage N et des protections au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Les Parcs, la place de la République, et une partie des murs à pêches ont été classés en zone Naturelle.

Les murs à pêches identifiés au sein des secteurs classés sont protégés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme. La carte d'identification des murs identifiés par le diagnostic réactualisé mené en 2008 sur commande du service d'Etat de la DIREN, figure dans les documents graphiques réglementaires du présent PLU.



Les jardins partagés

Plusieurs sites de jardins familiaux ou partagés existants ou à créer sont protégés par le PLU au titre de l'article L 123-1 9° du code de l'urbanisme. Afin de préserver ces espaces de jardinage, le PLU n'autorise, pour chaque parcelle jardinées qu'un abris de jardins de dimensions modestes (maximum 10 m²).

Des protections des espaces boisés ou végétalisés adaptées

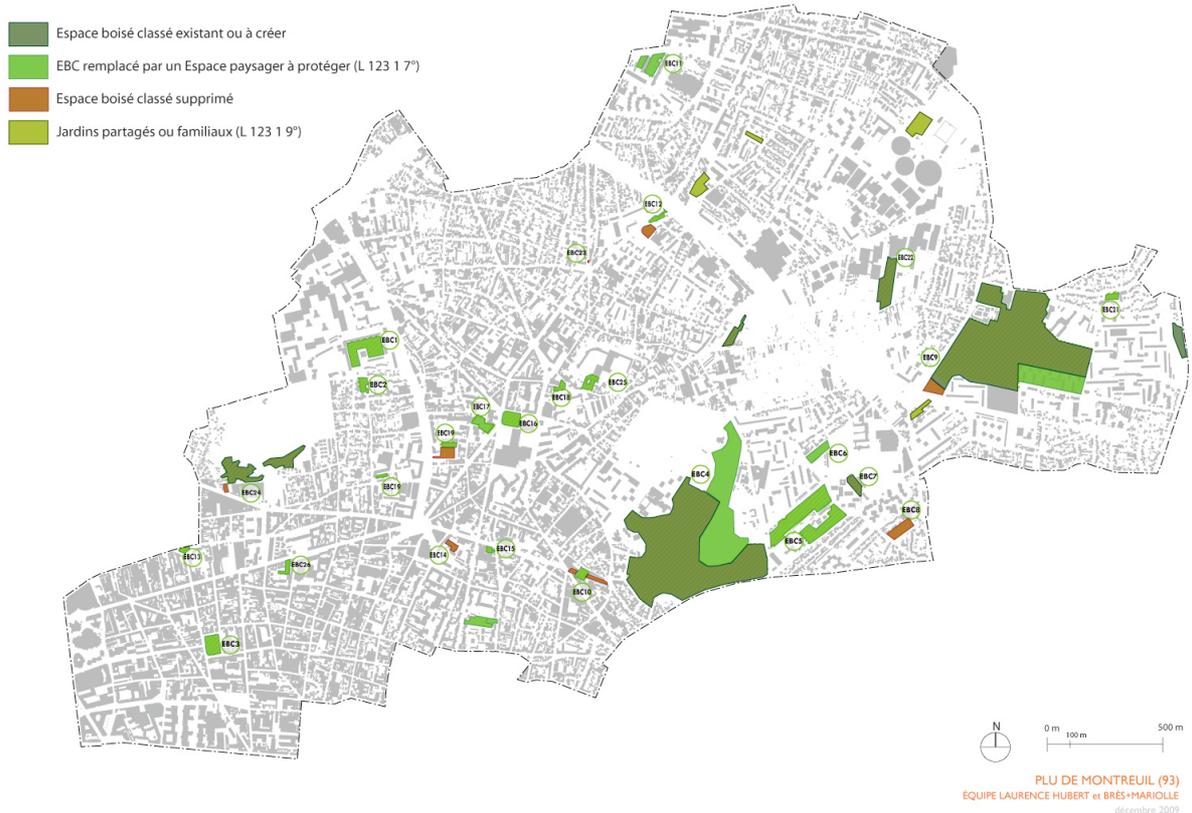
Pour permettre la valorisation et l'aménagement des espaces publics et pour mieux correspondre à la réalité du territoire, un inventaire des espaces boisés classés au POS, réalisés avec les services de la DRIAF, a aboutit à la transformation de certains Espaces Boisés Classés (EBC) en Espaces Paysagers Protégés (EPP) au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Cet inventaire a permis de supprimer des EBC inappropriés, comme ceux couvrant des sols bitumés, ou de remplacer, dans la majeure partie des cas, la protection des EBC, par la protection aussi forte des EPP. Les EPP maintiennent le principe d'inconstructibilité des sols, mais, afin de permettre les aménagements liés à la fréquentation publique, ils autorisent la construction de petites réalisations, dans la double limite d'une emprise au sol réduite à 5 % de la superficie du terrain, et de la préservation de la dominante végétale de ces espaces. Toute suppression d'arbre

de haute tige doit être compensée par la plantation de sujets équivalents en nombre et en développement à terme.

Deux types d'EPP spécifiques sont également portés par le PLU :

- Les EPPc qui ne concernent que la cité dite "des Castors", en référence à son mode constructif. Cet EPP n'interdit pas toute constructibilité, puisqu'il intègre l'ensemble de la cité, mais il vise à protéger le cadre boisé, qui étire le Parc de Montreau sur le Sud, en rendant obligatoire toute replantation d'arbre en cas de suppression d'un sujet.
- Les EPP qui protègent les deux mares en zone N, et rendent inconstructibles leurs berges.



Carte du bilan des évolutions des Espaces boisés Classés du POS dans le PLU - Carte sans portée réglementaire

Les périmètres de constructibilité limitée fixés en attente de la définition d'un projet d'aménagement

Dans l'attente de la définition des projets d'aménagement sur une partie du périmètre du Nouveau Quartier Urbain, qui accompagnera l'arrivée du tramway T1 sur le haut Montreuil, le PLU impose une constructibilité limitée sur les secteurs concernés. Seuls sont autorisés les travaux mineurs d'entretien et d'extensions limitées à 15 m² de SHON sur chaque terrain. 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.

La conception de projets équilibrés, respectueux de l'identité de la ville et intégrant les enjeux du développement durable, nécessite un travail de fond, à mener avec les habitants, qui excède la durée d'élaboration du PLU. Le PLU inscrit cette temporalité, en définissant des périmètres de "gel" momentané. En outre, ces projets doivent être conçus en coordination avec les modalités de réalisation du tramway, qui restent, à ce jour, en cours de définition. C'est pourquoi, sur le très stratégique périmètre du Nouveau Quartier Urbain, les secteurs dont l'évolution est directement liée aux aménagements du tramway, le PLU impose un périmètre de constructibilité limitée.

La durée de la constructibilité limitée est fixée à 5 ans, conformément à l'article L 123-2 a) du code de l'urbanisme. A l'issue de ce délai, les terrains, si aucune évolution du PLU n'est entreprise, retrouveront leur pleine constructibilité, conformément au règlement des zones dans lesquelles ils se situent.

Durant ces 5 ans et à partir de l'entrée en vigueur du PLU, au fur et à mesure de la définition de projets d'ensemble sur les secteurs concernés, ce périmètre sera réduit et ajusté.

Durant la période de constructibilité limitée, les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement au profit de la commune.