

## Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montreuil

# 2.2 Justifications des choix retenus

- PLU révisé approuvé par le Conseil de Territoire en date du 25 septembre 2018





# Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Introduction</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>Explication des choix retenus pour établir le PLU</b> .....  | <b>9</b>  |
| 1. L'articulation du PLU avec les autres plans et/ou programmes .....   | 9         |
| 2. Explication des choix retenus pour établir le PADD.....  | 9         |
| 3. L'articulation du PLU avec les autres plans et/ou programmes .....   | 33        |
| A. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) .....   | 33        |
| B. Le Contrat de Développement Territorial (CDT) La Fabrique du Grand Paris .....   | 40        |
| C. Le Programme Local de l'Habitat intercommunal d'Est Ensemble Grand Paris .....   | 45        |
| D. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma de la trame verte et bleue d'Est Ensemble Grand Paris .....   | 48        |
| E. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) et le Plan Local de Déplacements d'Est Ensemble Grand Paris (PLD).....   | 53        |
| F. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands .....   | 55        |
| G. Le SAGE Marne Confluence .....   | 58        |
| H. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) et le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) .....                                | 60        |
| I. Les documents relatifs aux risques et nuisances .....  | 62        |
| J. Les documents relatifs au climat et à l'énergie .....  | 66        |
| K. Les monuments historiques et sites classés et inscrits .....   | 68        |
| <b>Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques</b> .....                                   | <b>69</b> |
| 1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique .....   | 69        |
| 2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain ..... | 77        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Justification des OAP .....</b>                                      | <b>79</b>  |
| <b>Les OAP sectorielles.....</b>  | <b>80</b>  |
| 1. Bas-Montreuil : Faubourg / Fraternité.....                           | 80         |
| 2. Boissière .....  | 83         |
| 3. Le Morillon.....   | 85         |
| 4. La Noue .....  | 87         |
| 5. Croix de Chavaux.....  | 89         |
| 6. Murs à Pêches.....   | 91         |
| <b>Les OAP thématiques.....</b>   | <b>93</b>  |
| 1. La trame verte et bleue .....  | 93         |
| 2. Le patrimoine.....   | 96         |
| 3. La mobilité.....   | 98         |
| 4. Les activités économiques .....                                      | 100        |
| 5. La qualité de l’habitat.....   | 102        |
| <b>Justification de la délimitation des zones et du règlement .....</b> | <b>104</b> |
| 1. Motifs de la délimitation des zones.....                             | 104        |
| 2. Les principales évolutions de zonage.....                            | 120        |
| 3. Justification de la délimitation des zones et du règlement .....     | 125        |
| A. La zone dense centrale : UG .....                                    | 125        |
| B. Les zones mixtes d’habitat : UH .....                                | 132        |
| C. Les zones spécifiques : UX .....                                     | 137        |
| D. Les zones spécifiques : UE .....                                     | 141        |
| E. Les zones naturelles : N .....                                       | 150        |
| F. Les zones agricoles: A .....   | 152        |



|   |            |
|---|------------|
| <b>4. Autres dispositifs du règlement .....</b>   | <b>155</b> |
| <b>A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures .....</b>                            | <b>155</b> |
| <b>B. Stationnement .....</b>   | <b>155</b> |
| <b>C. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques .<br/>    .....</b> | <b>156</b> |
| <b>Les autres dispositions .....</b>  | <b>157</b> |
| <b>1. Les emplacements réservés .....</b>   | <b>157</b> |
| <b>2. Les linéaires actifs .....</b>  | <b>161</b> |
| <b>3. La mixité sociale .....</b>   | <b>162</b> |
| <b>4. Les espaces paysagers et naturels .....</b>   | <b>164</b> |
| <b>5. Les éléments de patrimoine à protéger .....</b>   | <b>168</b> |



# Introduction

*Par délibération du 13 décembre 2011, les compétences « aménagement du territoire », « politique de la ville », « habitat », « développement économique », « emploi et insertion », « équipements culturels et sportifs », « déplacements et mobilités » et « environnement » ont été transférées à l'échelle d'Est Ensemble.  
Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

## **Les conséquences de la décision du Tribunal Administratif en date du 5 juin 2014**

Le Tribunal administratif de Montreuil avait prononcé, le 5 juin 2014, l'annulation partielle de la délibération du 13 septembre 2012 par laquelle le Conseil municipal de Montreuil avait approuvé le PLU.

Le Tribunal a retenu deux moyens d'annulation de cette délibération, **le premier** tiré de la non communication de l'ensemble du projet aux conseillers municipaux et du fait que l'ordre du jour du conseil municipal n'a pas été précisé par voie d'affichage, et **le deuxième** tiré de la trop faible limitation des possibilités de construction dans les zones Nag et Ne (secteur des Murs à Pêches), et ne font pas l'objet de prescriptions spécifiques aux articles N6, N7, N8 et N10.

**En application de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'annulation des dispositions réglementaires de la zone N du PLU a donc entraîné la remise en vigueur du POS dans les secteurs concernés. De surcroît, en application de l'article L. 174-1 du Code de l'urbanisme, les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 sont devenus caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RN) à compter du 1er janvier 2016.**

# ■ Explication des choix retenus pour établir le PLU

## 1. L'articulation du PLU avec les autres plans et/ou programmes

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE, PLD, Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble Grand Paris, PLHI, ...).

## 2. Explication des choix retenus pour établir le PADD

### ***Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU***

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 18 décembre 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tout d'abord construit autour des objectifs suivants :

- Promouvoir des formes urbaines plus respectueuses du cadre de vie et du tissu urbain existant notamment dans les secteurs à enjeux tels que : la Croix de Chavaux, la rue de Stalingrad, les sites autour des stations de métro et de tramway.
- Renforcer les conditions permettant aux ménages de bénéficier de parcours résidentiels adaptés à leur situation.
- Permettre de répondre aux besoins de la population, en préservant un objectif ambitieux de production de logements tout en maîtrisant la construction.
- Préserver une mixité sociale équilibrée, visant la construction de logements sociaux dans des constructions neuves et favorisant une typologie de logements adaptée aux besoins.
- Développer l'accès à la propriété à des prix abordables pour les ménages.
- Contribuer au développement des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et des entreprises solidaires.

- Favoriser le commerce et les services dans tous les quartiers de la ville.
- Accompagner les grands projets de transports (tramway T1, lignes de métro 1, 9 et 11), et valoriser les espaces urbains aux abords des réseaux actuels et à venir.
- Renforcer la cohérence architecturale des projets urbains.
- Identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine, les identités architecturales, urbaines et paysagères propres à chaque quartier et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection dans le cadre d'un partenariat renforcé avec l'Architecte des Bâtiments de France.
- Améliorer la qualité des espaces publics, organiser l'évolution des équipements publics, de service public et d'intérêt collectif.
- Elaborer des nouvelles dispositions pour les zones N du PLU permettant notamment d'accompagner la valorisation du quartier des Murs à Pêches.
- Contribuer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et au développement des énergies renouvelables.
- Contribuer à la protection de la biodiversité, des écosystèmes, des trames vertes.
- Adapter le document d'urbanisme aux nouveaux textes d'ordre législatifs et réglementaires et le rendre conforme notamment aux exigences posées par la loi du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) et de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite ALUR).



**Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.**

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

| Les enjeux issus du diagnostic  | Les orientations du PADD   |
|---|--|
| <p>En 2014, les chiffres officiels de l'INSEE donnent un parc de logements total de 48 089 unités.</p> <p>Ce parc se compose de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 44 796 résidences principales (soit 93,2% du parc)</li> <li>- 611 résidences secondaires ou logements occasionnels (soit 1,3% du parc)</li> <li>- 2682 logements vacants (soit 5,9% du parc)</li> </ul> <p>Un rythme de construction très soutenu (plus de 900 nouveaux logements par an autorisés en moyenne entre 2007 et 2016, presque 1200 depuis 2012), soit environ un quart de la production totale de logements d'Est Ensemble Grand Paris</p> <p>La construction des nouveaux logements est particulièrement dynamique à Montreuil. En effet, d'après les données Sit@del traitant des permis de construire, il apparaît une très nette progression du nombre de logements autorisés annuellement. Ainsi, entre 2012 et 2016, le nombre d'autorisation de permis de construire pour des logements a plus que doublé (+114% entre 2012 et 2016) et même été multiplié par cinq entre 2007 et 2016 (+402%). Depuis l'approbation du SDRIF en décembre 2013 et jusqu'en août 2017, il a été commencé plus de 4700 logements (<i>source : Sit@del</i>).</p> | <p><b>AXE 1 / Montreuil, ville de partage et de solidarités</b></p> <p><b>1. Permettre de répondre aux besoins de la population en termes d'habitat, en préservant un objectif ambitieux mais raisonné de production de logements.</b></p> <p>Permettre la réalisation de 580 logements par an en moyenne, pour prendre part à la lutte contre la crise du logement en Ile-de-France</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conformément aux orientations du Plan local de l'habitat* (PLH) d'Est Ensemble Grand Paris, 2016-2021.</li> <li>• Un bilan d'application sera réalisé en 2 021.</li> </ul> <p>Conserver la part de logements locatifs sociaux à 36 % sur l'ensemble de la ville. Cet objectif de production sera décliné de la manière suivante, conformément au PLHi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 % de logements sociaux (répartis en 30 % PLAI*, 50 % PLUS*, 20 % PLS*).</li> <li>• 15 % de logements en accession sociale.</li> <li>• 5 % de logements intermédiaires.</li> <li>• les 50 % restants de logements en accession privée à prix maîtrisés comme l'encourage la charte de la construction durable.</li> </ul> <p>Réguler la densification</p> |

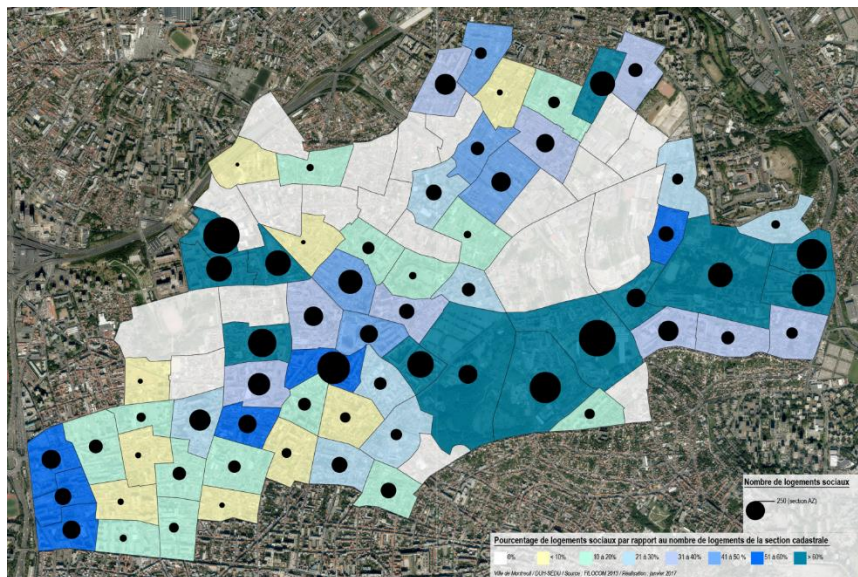
| Les enjeux issus du diagnostic   | Les orientations du PADD  |
|--|---|
| <p>Un taux de logements vacants bas (5,6%) et considéré comme incompressible</p> <p>36,5 % de logements sociaux en 2016, dont les sept dixièmes sont gérés par l'Office Public de l'Habitat Montreuillois</p> <p>6 logements sur 10 sont occupés par un ménage de locataires, dont la moitié dans le parc locatif social</p> <p>D'importants programmes de réhabilitation et de rénovation urbaine réalisés et en cours (programmes ANRU, PNRU, PNRQAD notamment) pour lutter contre la précarité résidentielle et les logements indignes.</p> <p>Un potentiel foncier hétérogène, entre des espaces très peu mutables et d'autres représentant un fort potentiel de densification</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas construire au-delà des capacités des équipements et services publics, et des infrastructures.</li> <li>• Anticiper et maîtriser la place du stationnement.</li> </ul> <p>Veiller à la qualité de la construction, de l'architecture et de l'esthétique des opérations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les gabarits existants et réaliser des logements collectifs à taille humaine avec une proportion importante d'espaces verts individuels et en commun.</li> <li>• Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions en tenant compte des spécificités urbaines des quartiers.</li> </ul> <p>Requalifier les quartiers de grands ensembles (la Noue, Bel Air Grands Pêcheurs, Le Morillon...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la mise en œuvre des programmes ANRU* et NPNRU*.</li> <li>• Développer la résidentialisation, notamment à La Noue en prenant pour exemple les réalisations du Bel Air.</li> </ul> |
| <p>Une offre très dense et diversifiée en logements spécifiques (hébergement d'urgence, pour les personnes âgées, résidences étudiantes, logements pour personnes handicapés, ...)</p> <p>Plus de 8 logements sur 10 sont des appartements</p> <p>Une majorité de petits logements (4 logements sur 10 font une ou deux pièces), avec une surreprésentation des petits logements dans les secteurs à l'ouest de la ville</p>   | <p><b>2. Préserver et équilibrer la mixité sociale tout en assurant la transition écologique et énergétique du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique.</b></p> <p>Diversifier l'offre en logements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'habitat spécifique pour les jeunes, les étudiants (résidences à loyer modéré), les artistes (ateliers), les personnes âgées (maintien à domicile) et les travailleurs migrants.</li> <li>• Inclure ces programmes pour publics spécifiques dans des opérations de promotion classique, avec une mixité à l'immeuble.</li> </ul>   |

### Les enjeux issus du diagnostic

Seul un logement sur huit a été construit depuis 1991. Une part importante des logements ont donc été construits suivant des normes moins contraignantes qu'aujourd'hui et présentent des enjeux forts en termes d'isolations (thermiques et phoniques)

Des prix immobiliers relativement élevés comparativement aux moyennes intercommunale et départementale dans un marché par un nombre élevé d'acheteurs provenant de Paris (environ la moitié).

À Montreuil, la part des logements sociaux par rapport au nombre de logements de la section cadastrale montre de fortes disparités. Certaines sections n'ont pas ou peu de logements sociaux (quartier Villiers-Barbusse ; quartier Signac Mur à Pêchers – Renan...). D'autres ont une part très élevée avec sur certaines sections plus de 60% de logements sociaux (quartier Jean Moulin ; secteur Ruffins – Montreuil...).



### Les orientations du PADD

- Promouvoir l'habitat adapté pour les personnes à mobilité réduite.
- Développer la colocation jeunes – personnes âgées.
- Développer une offre de logements sociaux adaptée au public senior.
- Atteindre un objectif minimum de 5 % d'habitat participatif sur la ville.
- Prendre en compte et accompagner les modes d'habitats alternatifs spécifiques

Rééquilibrer la mixité sociale à l'échelle du territoire communal

- Permettre le développement de logements sociaux dans les secteurs qui en ont peu, et diversifier l'offre dans les quartiers qui présentent un fort pourcentage de logements sociaux.
- Développer une offre de logements étudiants dans le Haut Montreuil.

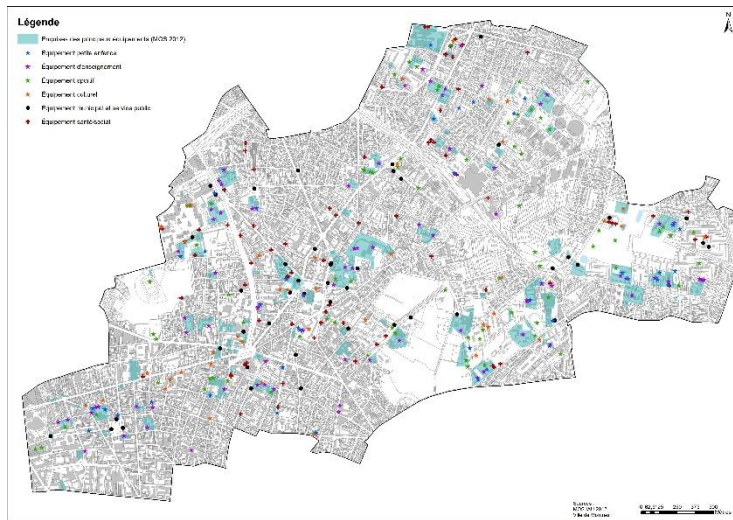
Lutter contre toute forme de spéculation pour permettre à chacun de rester vivre à Montreuil

- Veiller dans la mesure du possible à la maîtrise du coût du foncier et des loyers.
- Poursuivre et développer les outils et partenariats adaptés : conventions EPFIF\* et charte de la construction durable.
- Explorer la création d'un organisme foncier solidaire.
- Maintenir la production de logements très sociaux (PLA-I) y compris dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Soutenir la transition écologique du parc de logements

| Les enjeux issus du diagnostic   | Les orientations du PADD  |
|--|---|
| <p>La ZAC de la Fraternité fait partie du secteur « faubourg » identifié par Est Ensemble Grand Paris comme une entité en matière d'aménagement. Il présente donc des caractéristiques de quartier de faubourg, où traditionnellement habitat et activité se côtoient et créent un tissu mixte et dynamique. Cette mixité fonctionnelle est cependant menacée par un contexte immobilier tendu entraînant petit à petit le départ des activités. De plus l'habitat prédominant est ancien et caractérisé par une forte présence de l'insalubrité, et/ou par un bâti de facture modeste et vieillissant.</p> <p>Le périmètre de la ZAC multisite du Faubourg, concerne cinq sites totalisant 26 hectares, au cœur du secteur du bas Montreuil, au sud-ouest du territoire communal. Il s'inscrit au cœur de ce quartier de faubourg à l'identité affirmée, caractérisé par un tissu mixte, où logements et activités se côtoient traditionnellement, un habitat ancien marqué par la problématique de l'habitat insalubre, des espaces publics qui fonctionnent mal et un tissu commercial fragile.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir la rénovation thermique des constructions anciennes (collectifs et pavillons) afin d'éviter le décrochage énergétique et de lutter contre la précarité énergétique.</li> <li>• Développer de nouvelles formes de collecte et de recyclage des déchets...</li> <li>• Encourager l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>• Accompagner la mise en oeuvre de la charte construction durable.</li> </ul> <p>Poursuivre notre engagement dans la lutte contre l'habitat insalubre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Notamment via le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).</li> <li>• Continuer la lutte contre les marchands de sommeil.</li> </ul> <p>Poursuivre les politiques de solidarité par une intervention forte des services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre le desserrement et la rénovation des foyers de travailleurs migrants.</li> <li>• Développer les structures pour l'accueil des femmes en situation difficile.</li> <li>• Réserver des logements pour les personnes en grande précarité et en danger.</li> <li>• Maintenir l'accompagnement social des populations précaires.</li> </ul> |
| <p>Un nombre conséquent d'équipements, qui sont également très diversifiés</p>   | <p><b>3. Mettre en adéquation les besoins en équipements et services publics avec l'évolution démographique.</b></p> <p>Développer de nouveaux équipements et services</p>  |

## Les enjeux issus du diagnostic



L'offre en équipements sportifs à Montreuil est très diversifiée. La ville compte plus d'un équipement pour 1000 habitants (1,37). Ce rapport est en dessous de celui d'Est ensemble Grand Paris. Cependant, il reste élevé compte tenu du poids démographique important. Toutefois, l'ancienneté des équipements est plus élevée que la moyenne du territoire Est ensemble Grand Paris. C'est pourquoi, la rénovation et la modernisation des équipements doivent être poursuivies. En termes de sports extérieurs, Montreuil est mieux équipé que le reste du territoire Est Ensemble Grand Paris voire de la métropole du Grand Paris.

Les activités proposées à Montreuil sont nombreuses, notamment au sein des centres et maisons de quartier qui ont l'avantage de la proximité. Les Montreuillois bénéficient d'une bonne offre culturelle

## Les orientations du PADD

- Programmer la construction d'écoles nécessaires sur le territoire en lien avec les projets de logements.
- Développer l'offre d'équipements petite enfance (comme les Maisons d'assistant(e)s maternel(le)s), notamment en réservant des espaces dédiés à ces équipements dans les opérations d'aménagement.
- Maintenir l'offre publique de soins et veiller à sa répartition équilibrée sur le territoire.
- Favoriser le développement d'une offre de soins de proximité.
- Veiller à la complémentarité entre le centre-ville et les autres secteurs.

Créer des équipements polyvalents, modulables et supports de lien social

- Développer des équipements pouvant s'adapter à l'accueil d'activités et/ou de manifestations diverses.
- Développer des équipements sportifs de proximité de plein air.
- Partager les salles déjà existantes sur le quartier comme celles des écoles ou des entreprises afin qu'elles puissent être utilisées pour les associations et acteurs du quartier

Restructurer le parc d'équipements publics vieillissants

- Poursuivre un programme de rénovation énergétique et de mise en accessibilité des équipements dont les gymnases qui, pour certains, sont en mauvais état.

Améliorer l'accessibilité des équipements publics

- Veiller à la bonne application de l'agenda d'accessibilité programmée.



| Les enjeux issus du diagnostic  | Les orientations du PADD   |
|---|--|
| <p>La ville de Montreuil dispose de cinq centres municipaux de santé (CMS) qui assurent des soins de proximité et de premiers secours, en complémentarité avec la médecine de ville.</p> <p>L'accès aux soins est également facilité avec la présence d'un établissement public de santé sur la commune : le centre hospitalier intercommunal André-Grégoire.</p> <p>Plusieurs associations actives dans le domaine de la prévention et de la promotion de la santé viennent compléter l'offre.</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter l'accessibilité des équipements et leurs dispositions intérieures aux besoins des personnes en situation de handicap.</li> </ul> <p>Viser l'excellence environnementale dans les nouveaux équipements publics</p>   |
| <p>Au 31 décembre 2015, l'INSEE recense 1 812 établissements actifs dans le commerce et la réparation automobile. Ces établissements représentent 13,2 % du total présent sur le territoire de Montreuil. Généralement ce sont de petits commerces dont seulement 2,3 % ont plus de 20 salariés. Enfin, ces 1 812 établissements représentent 4 209 emplois pour la commune soit 9 % des emplois totaux. En 2013, le nombre moyen de local par habitants à Montreuil s'élevait à 1 local pour 67 habitants alors qu'il est d'1 local pour 78 habitants à Paris. Le diagnostic met en avant un plancher commercial faible par rapport aux niveaux d'équilibre classique et qui s'explique par la forte concurrence d'autres centres commerciaux à proximité (Rosny 2 ; Bel Est ; Val de Fontenay) ainsi que par la proximité avec Paris.</p> <p>Les commerces sont inégalement répartis sur le territoire avec des secteurs qui sont privilégiés comme le Bas Montreuil, le centre-ville et le quartier Boissière qui concentrent la majorité des locaux commerciaux. <i>A contrario</i>, les secteurs La Noue, Le Morillon et Bel Air même avec quelques commerces de proximité divers et éparses, ne sont pas dotés d'un appareil commercial conséquent.</p> | <p><b>4. Développer des commerces et services de proximité dans les quartiers.</b></p> <p>Favoriser le maillage du commerce et des services</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir le commerce existant et organiser le développement de pôles complémentaires.</li> <li>• Veiller à la complémentarité de l'offre commerciale.</li> <li>• Développer la présence des marchés et leur répartition sur le territoire.</li> <li>• Améliorer la visibilité des polarités commerciales</li> <li>• Développer un lieu dédié à la vente des produits des producteurs montreuillois.</li> <li>• Développer les marchés éphémères (comme le marché de Noël et celui de l'artisanat).</li> </ul> <p>Améliorer l'insertion des commerces dans la rue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à la bonne application de la charte esthétique.</li> <li>• Mettre en oeuvre le règlement de voirie (occupation de l'espace public par les terrasses des commerçants).</li> </ul> |



| Les enjeux issus du diagnostic  | Les orientations du PADD  |
|---|---|
| <p>Selon l'analyse qualitative du diagnostic et étude de potentialités de l'appareil commercial de la ville de Montreuil en 2008, les commerces étaient dans un très mauvais état structurel avec seulement 15 % des commerces en parfait état.</p> <p>Parmi les établissements Montreuillois qui ont des difficultés structurelles, 45 % nécessiteraient une rénovation et 40 % manquent d'entretien.</p>  | <p>Conforter les pôles commerciaux de proximité en y développant des activités complémentaires (équipements, services...)</p> <p>Affirmer de nouvelles polarités commerciales telles que celle de la ZAC* Boissière Acacia et du boulevard de la Boissière.</p> <p>Equiper les quartiers des infrastructures numériques suffisantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'engager à une couverture totale de la fibre à l'horizon 2018.</li> <li>• Favoriser la prise en main des données collectées par la collectivité et les administrés (Open data).</li> </ul>  |
| <p>Les espaces publics sont souvent sous-dimensionnés et disqualifiés, notamment dans la ZAC de la Fraternité et du Faubourg.</p> <p>En raison de la densité de ces quartiers et de leurs rôles de portes d'entrée sur le territoire de Montreuil, la circulation est rapidement saturée. Les espaces publics sont souvent sous-dimensionnés et disqualifiés, et le tissu commercial généralement fragile notamment rue de Paris.</p> <p>Dans les prochaines années, la superficie des espaces verts dans la commune de Montreuil devrait augmenter d'environ 26,8 hectares dont 25,4 hectares dans le secteur des murs à pêches. Ce calcul prospectif se base sur le classement en zone A et Asc de la quasi-totalité du Site des Murs à Pêches, dans l'objectif de développer un réseau de micro-fermes ouvertes au publique, ainsi que sur les nouvelles zones classées comme « Espace Paysager à Protéger ». Ont été retiré de ce calcul la superficie des STECAL (A1, A2 et A3 qui représentent une superficie globale d'environ 2 hectares) ainsi que les sites occupés par les associations (environ 1 hectare).</p> | <p><b>5. Adapter l'espace public aux besoins de TOU(TE)S les Montreuillois(es) (déplacements, convivialité, sécurité, cadre de vie, accessibilité...).</b></p> <p>Poursuivre le réaménagement des grands espaces publics structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Après les places Jean-Jaurès et Carnot, engager la restructuration des places de la Croix de Chavaux, des Ruffins, de la République, du Morillon, Jules-Verne, de la Paix et François-Mitterrand.</li> <li>• Développer les places publiques, lieux de rencontre et support de convivialité dans chaque quartier.</li> <li>• Mettre en place le plan « lumière » pour donner une nouvelle dynamique à l'espace public.</li> </ul> <p>Créer des petits espaces verts et/ou publics de proximité</p> |

| Les enjeux issus du diagnostic  | Les orientations du PADD  |
|---|---|
| <p>Ces projets permettront à la fois une augmentation de la superficie des espaces verts et le renforcement de la Trame Verte à l'échelle communale et intercommunale et permettra à la commune de se rapprocher du ratio de 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant en passant de 5,8 à 7,7 m<sup>2</sup>.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer un mobilier urbain permettant la rencontre et le jeu : bancs, tables d'échiquier, de jeux, ping-pong afin de créer du lien social et de réinvestir l'espace public</li> </ul> <p>Penser l'espace public comme un lieu sécurisant pour l'ensemble des Montreuillois(es)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer de nouvelles rues piétonnes ou zones de rencontre.</li> <li>• Poursuivre les travaux de rénovation des trottoirs, à l'exemple du travail réalisé sur la rue de Paris.</li> <li>• Mettre en place une signalétique adaptée aux piétons et aux personnes en situation de handicap.</li> </ul> <p>Réinvestir l'espace public et le rendre plus convivial</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des événements, fêtes de quartier, petits festivals, équipements modulables sur l'espace public, food trucks et inciter et faciliter la piétonnisation temporaire de certaines rues.</li> <li>• Poursuivre et étendre le dispositif de fermeture de rues le dimanche (« Rue aux enfants »).</li> </ul> <p>Rendre les parcs plus visibles et les ouvrir sur la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconnecter le parc Montreau aux quartiers environnants grâce au projet de restructuration de la place des Ruffins et au projet de rénovation urbaine du Morillon.</li> <li>• Rendre plus visible et plus accessible le parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands.</li> </ul> |

| Les enjeux issus du diagnostic   | Les orientations du PADD  |
|--|---|
| <p>Le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) réalisé le 1<sup>er</sup> octobre 2002 recense les itinéraires cyclables du réseau départemental. À Montreuil, il existe des itinéraires de la petite couronne et de la ligne des buttes.</p> <p><b>Le Chemin des Parcs</b> est un projet départemental qui porte l'ambition de relier les parcs et espaces de nature du département par les liaisons piétonnes et cyclables à forte valeur écologique et paysagère.</p> <p>Un usage important des transports en communs (presque 6 actifs sur 10) et des modes actifs (plus d'1 actif sur 10) pour réaliser les déplacements domicile-travail.</p> <p>26,9% des actifs exercent leur emploi sur le territoire communal. Pour ce qui est des actifs résidents qui travaillent en dehors de la commune (72,8%), la grande majorité des déplacements domicile-travail se fait dans un autre département de la région Île-de-France (environ 60,3%). Ainsi, environ 39 % des actifs montreuillois (soit 16 560 personnes) font l'aller-retour en direction de Paris. Pour les déplacements qui se font dans la région, hors du département et de la capitale, les actifs sont 24,2 % à aller travailler dans la région parisienne, principalement dans des villes comme Vincennes, Fontenay-sous-Bois et les communes qui composent la Défense.</p> <p>L'accessibilité en transports en commun est un facteur essentiel de la répartition modale des trajets domicile-travail des actifs occupés dans les différents secteurs de la ville. Ainsi, les transports sont davantage privilégiés dans les secteurs les mieux desservis, notamment par le réseau de métro (Bas Montreuil et Centre-Ville, Jean Moulin, Solidarité-Carnot avec respectivement 60,9% et 60,5% des déplacements domicile-travail réalisés en transports en commun).</p> <p>Les secteurs les moins accessibles par les transports en commun sont, inversement, ceux où la part modale de la voiture est la plus importante.</p> | <p><b>6. Réduire la place de la voiture et faciliter les modes alternatifs de déplacement.</b></p> <p>Développer fortement l'utilisation du vélo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer et relier des itinéraires cyclables pour les trajets du quotidien et notamment avec les villes voisines.</li> <li>• Garantir du stationnement vélo sécurisé sur l'espace public, et à proximité des transports en commun (Véligo...).</li> <li>• Prévoir systématiquement le stationnement vélo dans les nouvelles constructions.</li> </ul> <p>Favoriser la marche des trajets quotidiens de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les sentes et venelles existantes et les mettre en valeur par une signalétique spécifique.</li> <li>• Créer un circuit pédestre suivant ces sentes et venelles.</li> <li>• Développer de nouveaux itinéraires piétons sur le même modèle, faisant découvrir le patrimoine culturel et naturel.</li> <li>• Augmenter le nombre de bancs et revoir le dessin des carrefours pour en faciliter la traversée piétonne.</li> </ul> <p>Rationaliser l'utilisation de la voiture</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Généraliser les zones 30 sur l'ensemble de la ville de façon à ce qu'elle soit une ville à 30, à l'exception de quelques grands axes.</li> <li>• Apaiser la circulation motorisée en développant les zones de rencontre.</li> <li>• Favoriser l'autopartage et le covoiturage</li> </ul> |

| Les enjeux issus du diagnostic   | Les orientations du PADD   |
|--|--|
| <p>Ainsi, les secteurs Ruffins-Théophile Sueur, Montreau-Le Morillon (34,7% ; +10,5 points par rapport à la moyenne communale) et Ramenas Léo Lagrange, Branly-Boissières (33,9% ; +9,7 points par rapport à la moyenne communale) ont une part modale de la voiture nettement plus importante que les autres secteurs, notamment du fait de la facilité relative de stationnement et d'une plus faible desserte en transports en commun. Cette situation devrait cependant évoluer à moyen terme, notamment grâce à la prolongation de la ligne 11 du métro et l'arrivée du tramway T1.</p> <p>Les zones 30 sont largement déployées sur le territoire. Le déploiement de la zone 30 dans le quartier Bas Montreuil-République/Etienne Marcel-Chanzy/Bobillot est en cours de projet.</p> <p>Montreuil dispose également d'une offre en stationnement vélos, en bornes Vélib' (continuellement en développement).</p> <p>Afin de libérer l'espace public et limiter l'usage de la voiture, la Ville mène une politique volontariste de réglementation du stationnement, en particulier dans le centre-ville et le Bas Montreuil.</p> <p>Il existe, à Montreuil, 2 zones de tarification différentes (rouge et verte) ainsi que des tarifs forfaitaires résident et non résident.</p> <p>L'offre de stationnement hors voirie est constituée de parkings publics en ouvrage ainsi que de parkings d'entreprise, de bailleurs sociaux, de copropriété, de particuliers qui sont le plus souvent privés. Le stationnement hors voirie permet de répondre aux besoins de stationnement de longue et moyenne durée. Dans la perspective d'une limitation de l'usage de la voiture conforme aux objectifs du PDUIF, l'usage de stationnement hors voirie est à encourager, il permet de conférer à la voirie ses vertus circulatoires tout en privilégiant les bus, cyclistes et piétons dans un souci de partage de l'espace public.</p> <p>Concernant les véhicules électriques, il existe 4 bornes de recharge à Montreuil dont deux situées en frange de Paris dans le quartier du Bas-</p> | <p>Répondre aux besoins grâce à une politique du stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter la place du stationnement public en surface.</li> <li>• Mettre les obligations de réalisation de places de stationnement en rapport avec le taux de motorisation réel des ménages, en tenant compte des différences de desserte en transports en commun selon les quartiers.</li> <li>• Développer les bornes de recharge pour les véhicules électriques.</li> </ul> |

| Les enjeux issus du diagnostic  | Les orientations du PADD |
|---|--------------------------|
| Montreuil. Les infrastructures, principalement des bornes de recharge, peuvent être mutualisés notamment à l'échelle de l'intercommunalité. |                          |

| Les enjeux issus du diagnostic   | Les orientations du PADD  |
|--|---|
| <p>À Montreuil, il existe un total de 13 774 établissements actifs pour 46 869 salariés (2015 ; INSEE). Le secteur tertiaire est largement majoritaire dans l'activité économique de la commune.</p> <p>Le tissu économique de la ville se compose principalement de petites structures. Plus de 9 établissements sur 10 de la commune sont composés de moins de 9 salariés (95 %).</p> <p>Les établissements de 50 salariés et plus ne représentent qu'environ 2 % des établissements implantés sur le territoire communal mais sont à l'origine d'un peu moins de 6 emplois salariés sur 10 (58,4 %) qui comprend une part de 48,5 % assumée par les entreprises de plus de 100 salariés.</p> <p>Au 1er janvier 2015, il existe 9 874 entreprises sur le territoire Montreuillois. Cette même année, 1 590 entreprises ont été créées à Montreuil, chiffre qui est le plus haut depuis 2009 et en progression consécutive sur plusieurs années depuis 2013 (16% d'augmentation). En 2015, 957 entreprises individuelles ont été créées, ce qui représente 60,2 % de l'ensemble de la création d'entreprises.</p> <p>En 2015, la création d'entreprises à Montreuil est particulièrement dynamique, notamment dans le secteur des services aux entreprises qui recense environ 38 % des créations. Outre ce secteur, ceux du commerce, transport, hébergement et restauration ont également une part importante</p> | <p><b>AXE 2 / Montreuil, territoire attractif</b></p> <p><b>1. Assurer un développement économique diversifié en s'appuyant notamment sur l'innovation et la présence d'un service public de proximité.</b></p> <p>Poursuivre le développement de l'économie numérique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer de nouveaux espaces de co-working.</li> <li>• Développer des lieux mutualisés pour le travail à distance.</li> <li>• Assurer l'accessibilité au très haut débit pour toutes les entreprises.</li> <li>• Inscrire cette action dans la participation à l'Arc de l'Innovation.</li> </ul> <p>Maintenir les petites et moyennes entreprises sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agir sur les prix des locaux d'activités.</li> <li>• Pérenniser la mixité des fonctions dans les quartiers.</li> <li>• Mettre en oeuvre une action volontariste d'accompagnement des entreprises.</li> </ul> <p>Favoriser ou développer les activités</p> <p>L'artisanat, l'activité artistique et culturelle, l'innovation, l'économie sociale et solidaire, l'économie collaborative, le numérique, le service à la personne, l'agriculture urbaine, la transition énergétique et les énergies renouvelables.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un label ou une charte « qualité montreuilloise ».</li> <li>• Créer un ou des lieux dédiés à l'artisanat, sous forme de pôles visibles.</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <p>avec 31,3 % des créations. Enfin, les services aux particuliers représentent 15,5 %, la construction 11 % et l'industrie 4,1 %.</p> <p>La création d'entreprises individuelles suit la tendance de la création d'entreprises. En 2015, 957 entreprises individuelles ont été créées, ce qui représente 60,2 % de l'ensemble de la création d'entreprises.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Envisager la création d'un pôle de redistribution logistique.</li> <li>• Faciliter et accompagner les projets d'implantation des grandes entreprises.</li> </ul> <p>Soutenir l'agriculture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la création d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine professionnelle dans la ville notamment dans les Murs à pêches.</li> <li>• Favoriser les circuits courts comme les Associations pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP).</li> </ul> <p>Donner envie aux nouvelles entreprises de s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager l'implantation de commerces (restauration), d'équipements (sport) et des services répondant aux besoins des salariés des entreprises. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Par l'accessibilité (transports en commun, stationnement et mobilités alternatives).</li> <li>○ Par une offre en services publics.</li> </ul> </li> </ul> <p>Renforcer le lien formation – emploi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avoir une offre de formation adaptée au marché de l'emploi montreuillois.</li> <li>• Créer du partenariat entre les entreprises et les antennes locales de Pôle emploi, et les autres structures en lien avec l'emploi comme la Mission locale et certaines associations.</li> <li>• Poursuivre l'utilisation des clauses d'insertion pour les Montreuillois dans les appels d'offre.</li> <li>• Favoriser l'accès des Montreuillois à l'offre de formation du territoire.</li> </ul> |
| <p>À Montreuil, il existe plusieurs projets d'extension de lignes de métro pour les prochaines années. On note notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le prolongement de la ligne 11 qui prévoit de relier le terminus actuel de la ligne (Mairie des Lilas) à la station de RER E Rosny-Bois-Perrier.</li> </ul>                              | <p><b>2. Soutenir et veiller à accompagner les grands projets de transports (T1, métro lignes 1, 9 et 11).</b></p> <p>Accompagner les grands projets de transports en restructurant les abords des stations actuelles et à venir</p>   |



|   |  |
|---|--|
| <p>Le tracé prévu de la ligne prévoit 2 nouvelles stations de métro sur le territoire de Montreuil (en bordure nord de la commune).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le prolongement de la ligne 1 qui prévoit d'étendre le Métro ligne 1 à l'est, de l'actuel terminus Château de Vincennes jusqu'à la station Val de Fontenay, avec la création de trois nouvelles stations.</li> <li>• Le prolongement de la ligne de Tramway T1. Cette ligne relie actuellement Asnières – Gennevilliers – Les Courtilles à Noisy-le- Sec. Son prolongement à l'est, de Noisy-le-Sec à Val de Fontenay, améliorera les connexions au réseau de transports existant et à venir, notamment dans le cadre du Nouveau Grand Paris. Le prolongement du tramway T1 permettra de créer 5 nouvelles stations sur le territoire de Montreuil, situées à des carrefours stratégiques : Aristide-Briand, Mozinor et Ruffins notamment. Il permettra ainsi de relier des quartiers aujourd'hui séparés par l'autoroute A186.</li> <li>• Le prolongement de la ligne 9 est également à l'étude. La ligne 9 du métro prolongée serait un atout majeur pour désenclaver certains quartiers et accompagner le développement économique du secteur dit du Plateau. Sa connexion au tramway, desservant en rocade plusieurs quartiers de Montreuil, permettra : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de conforter le développement des pôles universitaire Théophile-Sueur et économique Mozinor ;</li> <li>- d'améliorer la desserte en transport public des Montreuillois et des projets d'aménagement en cours dans ce secteur.</li> </ul> </li> </ul> <p>Le territoire est desservi par plusieurs lignes de bus qui sont aujourd'hui un complément indispensable aux transports en commun lourds.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer l'intermodalité des futures stations (bus/vélo/piétons/tramway/métro) et leur facilité d'accès par les habitants.</li> </ul> <p>Développer des polarités économiques et commerciales autour des futures stations de transports en commun et des Zones d'aménagement concerté* (ZAC)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire des futures stations de nouvelles polarités économiques pour apporter plus de services aux habitants.</li> <li>• Accompagner la mutation des zones d'activités existantes dans le Haut Montreuil (rue des Roches, rue Brûlefer et rue de Rosny) pour y développer des activités génératrices d'emplois.</li> <li>• Déployer dans le cadre des ZAC* une stratégie globale d'installation des commerces et activités, avec un travail sur la configuration des locaux.</li> </ul> <p>Conforter la desserte locale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir l'ouverture d'une nouvelle ligne de bus permettant de relier la Croix-de-Chavaux à l'intérieur de Paris, en faisant évoluer la ligne 215.</li> <li>• Soutenir l'ouverture d'une liaison entre le Haut et le Bas Montreuil, préfiguratrice de la prolongation de la ligne 9 du métro.</li> <li>• Défendre le projet de restructuration et d'amélioration de la desserte du bus 129.</li> <li>• S'assurer de la bonne desserte des espaces accueillant des activités économiques.</li> </ul> <p>Renforcer l'attractivité de Mozinor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Étendre la capacité d'accueil d'activités économiques et étudier la modularité des lots à louer.</li> </ul> |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenir compte de la suppression l'autoroute A 186 prévue avec la réalisation du T1 dans le développement du site.</li> <li>• Poursuivre sa mutation permettant d'accueillir des activités à forte valeur ajoutée et créatrices d'emplois.</li> </ul>   |
| <p>Le niveau d'équipements culturels à Montreuil est élevé. L'offre en bibliothèque à Montreuil est assez importante.</p> <p>Le nombre de salles de spectacle vivant et de lieux d'exposition est plus important à Montreuil que dans le reste du territoire notamment parce que la commune accorde une place particulière à la création et la diffusion du spectacle vivant.</p> <p>Le nombre d'écrans de cinéma à Montreuil est également satisfaisant grâce au cinéma Municipal Georges Méliès.</p> | <p><b>3. Conforter la place de Montreuil comme écosystème culturel et artistique et rendre la culture accessible à tous.</b></p> <p>Maintenir et développer les grands équipements culturels</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer le maintien et le développement des équipements importants comme le Nouveau Théâtre, le cinéma Le Méliès...</li> </ul> <p>Rééquilibrer l'offre culturelle de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer dans les quartiers, une offre complémentaire à celle qui existe en centre-ville.</li> <li>• Conforter notamment le réseau de bibliothèques et de médiathèques, et développer la bibliothèque de « rue ».</li> </ul> <p>Défendre la production artistique et l'accueil des artistes sur le territoire<br/>Conservatoire, cinéma en plein air, résidences d'artistes...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la place de l'art et des artistes dans l'espace public et les opérations immobilières (ateliers d'artistes en pied d'immeubles...).</li> <li>• Systématiser le principe du 1 % culturel ou artistique dans les projets de construction sur l'ensemble du territoire.</li> </ul> <p>Soutenir l'installation d'artistes par le développement de locaux et de logements dédiés</p> |

| Les enjeux issus du diagnostic  | Les orientations du PADD   |
|---|--|
| <p>La ville de Montreuil est dans le périmètre du SAGE Marne Confluence qui regroupe deux masses d'eau (un tronçon de la Marne et le Morbras). Ce périmètre couvre une superficie de 300 km<sup>2</sup>. Le SAGE identifie également 5 grands enjeux.</p> <p>Les mares aujourd'hui présentes à Montreuil sont plutôt d'anciennes fosses pour les industries ou des créations récentes. Il en existe 7 à l'intérieur du périmètre communal (en comptant les étangs).</p> <p>Le Schéma de la trame verte et bleue d'Est Ensemble Grand Paris identifie une réelle capacité de connexion depuis la Corniche des Forts jusqu'aux parcs des Beaumonts et Montreau à Montreuil.</p> <p>Deux objectifs sont déterminés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une connexion à créer dans le Bas-Montreuil</li> <li>○ Une connexion à préserver dans le quartier de Branly-Boissière (parc de Montreau).</li> </ul> <p>Concernant les corridors, deux sont à maintenir ou améliorer (parcs des Beaumonts et de Montreau). Un corridor est à restaurer (entre le parc départemental Jean Moulin – Les Guilandset le parc des Beaumonts).</p> <p>Les espaces verts publics majeurs ont une superficie totale de 54 ha, ce qui rend la ville de Montreuil en dessous du ratio de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant prévus par le SDRIF.</p> <p>La superficie totale occupée par les arbres plantés, hors jardin, occupe environ 30 ha.</p> | <p><b>AXE 3 / Montreuil, côté nature</b></p> <p><b>1. Travailler la qualité des continuités écologiques pour relier les différents parcs de la ville et mettre en œuvre le Parc des Hauteurs.</b></p> <p>Connecter les espaces à caractère naturel (parcs et autres espaces végétalisés publics et privés) par le développement de continuités vertes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les études sur la trame verte et bleue à l'échelle du territoire d'Est Ensemble Grand Paris dans les projets d'aménagement.</li> <li>• Développer une continuité végétale Nord-Sud entre le parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands, le square de la République et le bois de Vincennes.</li> <li>• Développer la connexion Est-Ouest entre les Parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands, des Beaumonts et Montreau.</li> <li>• Développer des liaisons et trames vertes bien repérées, profitant aux marcheurs comme aux espèces végétales et animales (Continuité verte entre les cheminements et les parcs).</li> </ul> <p>Connecter les mares, naturelles ou artificielles, en réseau</p> <p>Améliorer la capacité du tissu urbain à accueillir la biodiversité</p> <p>S'inscrire dans la reconstitution de la petite couronne maraîchère</p> <p>Soutenir la mise en oeuvre du parc des Hauteurs, auquel Montreuil contribue fortement, par ses parcs et les Murs à pêches, et qui à l'échelle</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>À l'échelle de l'intercommunalité, le parc des Hauteurs vise la mise en réseau d'un chapelet d'espaces verts, aujourd'hui fragmentés et peu accessibles, autour d'une boucle-promenade continue de 32 km de longueur. Il s'agit de constituer à terme un parc naturel urbain exceptionnel d'environ 320 hectares d'espaces ouverts, dont 200 hectares sur le territoire d'Est Ensemble, un véritable îlot de fraîcheur offrant des vues à 360° sur toute la métropole. Ce projet permettrait de relier le parc départemental Jean-Moulin les Guilandsavec celui des Beaumonts via le Chemin des Parcs.</p>   | <p>d'Est Ensemble Grand Paris s'attache à reconquérir et à valoriser les espaces verts, à mieux insérer les parcs dans la ville à travers les continuités écologiques, à développer toutes les activités économiques en rapport avec la nature, à créer un cadre de vie plus agréable pour tous, et pour les décennies à venir, à constituer un véritable îlot de fraîcheur au coeur du Grand Paris.</p>  |
| <p>Le SRCE identifie le parc départemental Jean-Moulin les Guilandset le parc des Beaumonts comme réservoirs de biodiversité. De plus, le parc Montreau et une partie des murs à pêches sont des secteurs reconnus pour leur intérêt écologique. Les liens entre les parcs et les murs à pêches ont également un intérêt écologique en milieu urbain.</p> <p>Dans les prochaines années, la superficie des espaces verts dans la commune de Montreuil devrait augmenter d'environ 26,8 hectares dont 25,4 hectares dans le secteur des murs à pêches. Ce calcul prospectif se base sur le classement en zone A et Asc de la quasi-totalité du Site des Murs à Pêches, dans l'objectif de développer un réseau de micro-fermes ouvertes au publique, ainsi que sur les nouvelles zones classées comme « Espace Paysager à Protéger ». Ont été retiré de ce calcul la superficie des STECAL (A1, A2 et A3 qui représentent une superficie globale d'environ 2 hectares) ainsi que les sites occupés par les associations (environ 1 hectare).</p> <p>Ces projets permettront à la fois une augmentation de la superficie des espaces verts et le renforcement de la Trame Verte à l'échelle communale et intercommunale et permettra à la commune de se rapprocher du ratio de 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant en passant de 5,8 à 7,7 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le jardin école permet la promotion des savoir-faire liés à la culture locale de pêcheurs. De plus, 196 jardins familiaux soit 1,5 ha sont localisés dans le périmètre communal. Selon le recensement de 2016, il y aurait 33 sites de</p> | <p><b>2. Développer la nature et l'eau en ville.</b></p> <p>Développer des squares et espaces verts publics</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer de petits espaces verts de proximité supports de convivialité.</li> <li>• Accueillir plus d'équipements pour les enfants dans les parcs.</li> <li>• Développer des activités pédagogiques autour de la biodiversité et de l'agriculture (ferme pédagogique) à destination des enfants de Montreuil.</li> </ul> <p>Valoriser le patrimoine naturel, public et privé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en valeur et développer les jardins familiaux et partagés en les rendant plus visibles et accessibles, y compris des espaces privés ou méconnus.</li> </ul> <p>Développer l'usage et la qualité des espaces verts privés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer des espaces verts propices au développement de la biodiversité.</li> <li>• Préserver les jardins privés, lieux importants de la nature en ville.</li> </ul> |

jardins partagés. La ville de Montreuil favorise la création de nouveaux jardins avec la création d'une charte et d'une convention.

Montreuil comprend 2 ZNIEFF de type 1 et 2 grandes entités Natura 2000 (parc départemental Jean Moulin – Les Guilandset parc des Beaumonts) faisant partie des 14 grandes entités des « Sites Seine-Saint-Denis ».

A Montreuil, bien que le tissu urbain soit très dense avec peu de place pour les arbres sur les espaces publics, on constate que la végétation des jardins privés « déborde » littéralement des murs ou se laisse voir à travers les grilles profitant ainsi du regard de tous. Les habitants participent ainsi à l'embellissement de leur ville. Les bailleurs sociaux mènent également des actions de mise en valeur de ces espaces verts de proximité par l'aménagement des bas d'immeuble avec fleurs et verdure et parfois même des mini-parcs.

Les jardins privés et jardins des bailleurs sociaux totalisent 7,2 ha à Montreuil. Grâce à ce phénomène, la végétation n'est pratiquement jamais absente du regard, quelle que soit la rue que l'on observe.

La compétence eau et la compétence assainissement ont été transférées au territoire **Est Ensemble Grand Paris**.

#### L'eau :

L'intercommunalité a adhéré au SEDIF et a engagé une réflexion sur son mode de gestion du service public de l'eau.

L'alimentation en eau potable est assurée par l'entreprise VEOLIA.

Le linéaire de réseau du territoire communal est de 98 km pour le réseau unitaire et de 36 km en réseau séparatif

Renforcer la place de l'arbre et du végétal en ville dans les espaces publics et les parcelles privées

- Atteindre les 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant
- Inciter à la végétalisation des toits
- Poursuivre la végétalisation des rues par les citoyens (initiative « on sème à Montreuil »).
- Prévoir un ratio d'espaces verts de préférence de pleine terre dans chaque nouvelle opération.

Rendre visible la place de l'eau en ville

- Permettre la résurgence du ru Gobétue.
- Valoriser les mares existantes et développer la gestion intégrée des eaux pluviales par des jardins de pluie, des noues.
- S'inspirer du cycle naturel de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux pluviales

Rendre accessible l'eau, bien public, à tous !

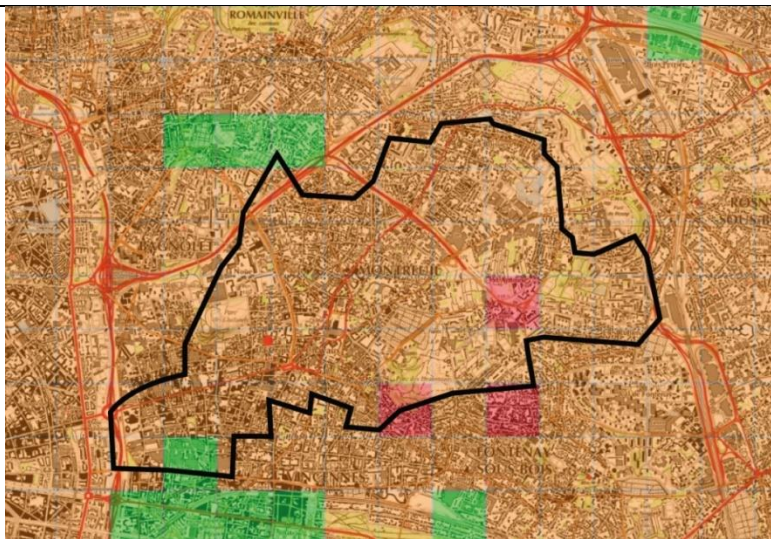
- Poursuivre la réflexion engagée avec Est Ensemble Grand Paris sur notre mode de gestion du service public de l'eau et conduire des études pour la création d'une régie publique de l'eau propre à Est Ensemble Grand Paris ou en partenariat avec la Ville de Paris.

|  |  |
|--|--|
| <p>Le rapport de l'ARS Île-de-France sur la qualité de l'eau distribuée à Montreuil, en 2016, conclut sur la conformité aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (fluor, nitrates, aluminium...), à l'exception d'un dépassement en pesticides. En état, l'eau peut toutefois être consommée sans risque pour la santé, compte tenu des connaissances scientifiques actuelles.</p>  |  |
| <p>Les murs à pêches sont des éléments emblématiques du patrimoine de Montreuil. La décision de faire passer la bretelle de l'autoroute A 186 au milieu des Murs à Pêches a largement contribué à la dégradation du site, qui s'est retrouvé de ce fait coupé en deux parties.</p> <p>Le classement au titre des « sites et du paysage » a permis de protéger trois zones (8,8 ha).</p> <p>Des parcelles de propriété publique ont été mises à dispositions d'associations et de jardiniers familiaux qui par leurs activités ont permis d'entretenir et de faire vivre une partie du site (un peu plus de deux hectares). D'autres parcelles sont encore cultivées par des horticulteurs actifs ou retraités et certaines accueillent des gens du voyage en convention avec la ville. Enfin la plupart des parcelles privées sont en friche ou occupées par des entreprises plus ou moins bien adaptées au secteur.</p> <p>En 2016, la ville met en place un plan pluriannuel d'investissement et initie des chantiers de maintenance (avec la participation des associations et habitants).</p> <p>Dans les prochaines années, la superficie des espaces verts dans la commune de Montreuil devrait augmenter d'environ 26,8 hectares dont 25,4 hectares dans le secteur des murs à pêches. Ce calcul prospectif se base sur le classement en zone A et Asc de la quasi-totalité du Site des Murs à Pêches, dans l'objectif de développer un réseau de micro-fermes ouvertes au public, ainsi que sur les nouvelles zones classées comme « Espace Paysager à Protéger ». Ont été retiré de ce calcul la superficie des STECAL (A1, A2 et</p> | <p><b>3. Protéger et valoriser le site des Murs à pêches.</b></p> <p>Donner aux Murs à pêches leur envergure métropolitaine en valorisant leurs dimensions écologique, paysagère et patrimoniale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réinvestir le secteur des Murs à pêches en l'ouvrant sur l'extérieur à travers différents développements : patrimoniaux, agricoles, artistiques, loisirs, sport, tourisme, événements, activités et développement économique.</li> </ul> <p>Conforter le rôle des Murs à pêches comme espace de biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur des Murs à pêches constitue un réservoir de biodiversité important qui essaime sur l'ensemble de la ville et complète la mosaïque écologique amorcée sur l'Est parisien.</li> </ul> <p>Constituer un projet durable et mixte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir au sein des Murs à pêches la mixité sociale et fonctionnelle qui constitue la mosaïque du tissu urbain actuel, tout en y apportant de la cohérence et une identité.</li> <li>• Développer le projet en travaillant avec tous ses acteurs, associations et riverains et l'ensemble des familles vivant sur place.</li> <li>• Mieux quantifier la pollution des terrains et chercher des solutions pour y remédier</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
| <p>A3 qui représentent une superficie globale d'environ 2 hectares) ainsi que les sites occupés par les associations (environ 1 hectare).</p> <p>Ces projets permettront à la fois une augmentation de la superficie des espaces verts et le renforcement de la Trame Verte à l'échelle communale et intercommunale et permettra à la commune de se rapprocher du ratio de 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant en passant de 5,8 à 7,7 m<sup>2</sup>.</p>  | <p>Développer un réseau de circulations douces</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer le projet des sentiers de biodiversité qui permettra des traversées piétonnes et cyclables du site, dont un sentier le long du ru Gobétue.</li> </ul>  |
| <p>Un bourg constitué à partir du Moyen-Âge, autour d'une activité maraîchère et horticole importante et spécifique dans le paysage urbain (avec notamment les « Murs à Pêches »)</p> <p>Les Murs à Pêches constituent un des éléments emblématiques du patrimoine de Montreuil. Présents aujourd'hui essentiellement sur le plateau, les murs à pêches tiennent leur réputation de l'arboriculture fruitière en espalier autrefois répandue sur le territoire de la commune entière.</p> <p>Au cours du XIXe siècle, 500 km de murs supplémentaires ont été construits. Les pêches s'exportaient partout en Europe, en particulier aux cours d'Angleterre et de Russie, faisant, la fierté des Montreuillois. Lorsque la poussée urbaine s'est fait sentir sur le Bas Montreuil, celle-ci a d'abord éliminé la ceinture maraîchère qui séparait le vignoble du couteau de l'enceinte de Paris. Mais dès 1866, face à la concurrence des fruits du Midi amenés par voie ferrée, les cultures les moins rentables ont disparu et les pêcheurs ont été remplacés par des pommiers et des poiriers, toujours cultivés selon les mêmes méthodes.</p> <p>Un cahier pédagogique de restauration est édité en 2012 pour les particuliers et associations désireux de rénover leurs murs.</p> <p>Une grande diversité des formes urbaines et des types d'habitat, activités, équipements. Cette diversité est preuve d'une forte mixité fonctionnelle, à la fois à l'échelle de la ville, et à celle des quartiers</p> | <p><b>4. Identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine, les identités architecturales, urbaines et paysagères propres à chaque quartier et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection</b></p> <p>Préserver les témoignages du Passé horticole</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Travailler notamment à la remise en état du secteur historique des Murs à pêches.</li> <li>• Valoriser de nouveaux modes de restauration des Murs à pêches et y développer des lieux de démonstration des modes de culture historique.</li> <li>• Préserver et valoriser les maisons liées au passé horticole.</li> </ul> <p>Concilier la préservation de l'identité des quartiers pavillonnaires et le développement de la mixité sociale et de petits immeubles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier le développement de maisons de villes ou d'habitat groupé, en assurant une bonne intégration paysagère des nouvelles opérations.</li> </ul> <p>Préserver les éléments intéressants du patrimoine de la ville, porteurs de son identité (artisanal, faubourien, industriel...)</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>Le patrimoine de Montreuil est le reflet de l'évolution historique et économique de la ville. Le développement successif des activités de carrières, de la culture maraîchère et des activités industrielles ont structuré le paysage montreuillois.</p> <p>La ville de Montreuil compte sur son territoire un monument classé et deux monuments inscrits. De ce fait, il existe 3 périmètres de protection du patrimoine Montreuillois et un d'un monument classé situé à Vincennes.</p>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les caractéristiques des quartiers comme les sentes. Protéger certaines formes urbaines spécifiques liées aux anciennes parcelles agricoles.</li> <li>• Accompagner l'évolution et le développement de lieux de découverte de ce patrimoine et de ressources.</li> <li>• Développer des projets accompagnant la transformation du patrimoine industriel (îlot Chapal, halles Decaux, brasserie Bouchoule, friche Dufour, Studio Albatros).</li> </ul> <p>Avoir un regard attentif sur l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain montreuillois</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter l'uniformisation, prendre en compte les typologies de chaque îlot.</li> <li>• Renforcer le partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France, auquel un avis pourra être demandé en dehors des périmètres liés aux protections des monuments historiques.</li> </ul> |
| <p>Sur le territoire de Montreuil, seule une infime partie (dans le Bas-Montreuil) est éligible à la géothermie de minime importance (GMI) sans avis d'expert.</p> <p>L'ensoleillement en Seine-Saint-Denis est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.</p> <p><b>Potentiel géothermique</b></p> | <p>5. Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et au développement des énergies renouvelables, notamment par le déploiement d'un réseau de chaleur géothermique.</p> <p>Mettre en place un schéma directeur sur les énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer un réseau de chaleur géothermique, propre, produit localement et au prix stable à long terme.</li> <li>• Diminuer les dépenses énergétiques relatives à l'éclairage public (plan lumière).</li> </ul> <p>Mettre en application la charte de la construction durable pour les nouvelles constructions</p>   |





La ville de Montreuil, via un projet conjoint de forage de géothermie (dans le cadre du SIPPAREC) avec les villes de Rosny-sous-Bois et de Noisy-le-Sec a fait le choix d'exploiter cette source d'énergie. Ce projet s'inscrit dans la dynamique communale des grands projets urbains en cours, de la création d'équipements culturels et sportifs et du développement des infrastructures de transports en commun.

Dans le Bas-Montreuil majoritairement et dans la Noue et du Morillon, l'habitat prédominant est ancien et caractérisé par une forte présence de l'insalubrité, et/ou par un bâti de facture modeste et vieillissant qu'il conviendrait de mettre aux normes notamment énergétique.

- Tendre à un objectif passif en matière de performance énergétique des bâtiments neufs.
- Diminuer l'impact de ces bâtiments en matière d'énergie grise, notamment en favorisant les opérations de constructions bois.
- Faire de leur construction un levier de développement de la biodiversité

Améliorer la performance énergétique et encourager le recours aux énergies renouvelables dans le parc existant

- Aider les particuliers et les syndicats à la rénovation énergétique et environnementale (conseils, coaching au-delà de l'aide financière OPAH).
- Développer les énergies renouvelables (panneaux solaires sur les équipements publics, éoliennes, route solaire, géothermie).
- Favoriser la végétalisation des toits plats de la ville.
- Récupérer les eaux pluviales.



### 3. L'articulation du PLU avec les autres plans et/ou programmes

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, CDT, PDUIF, PLD, TVTB Est Ensemble Grand Paris, SRCE, PLHI).

#### A. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

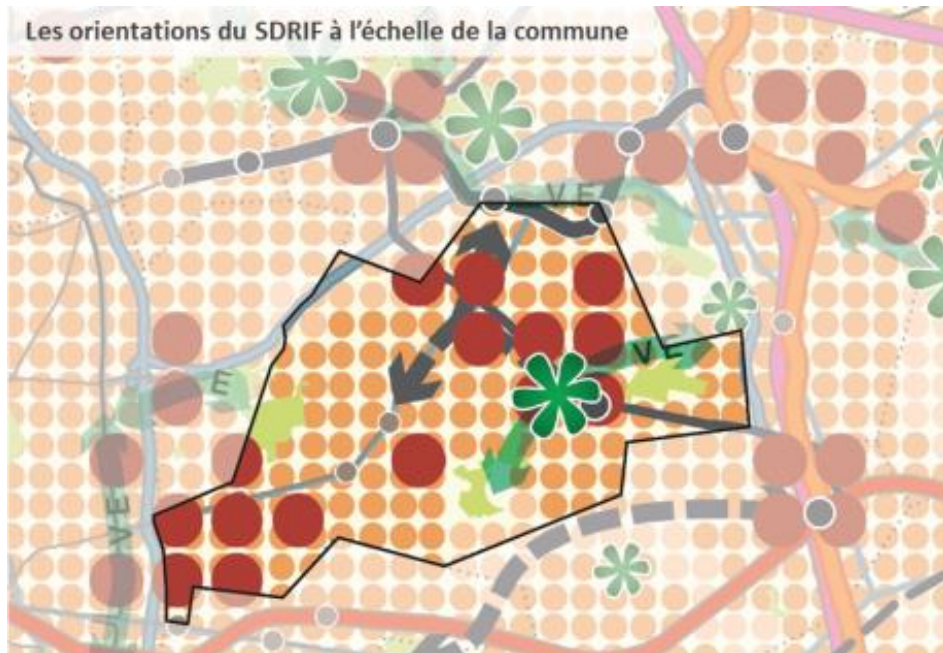
Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. En l'absence de SCoT à l'échelle intercommunale, le PLU de Montreuil doit être compatible avec le schéma directeur régional, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant (notamment par la préservation des espaces verts et de loisirs) et de densification des quartiers à proximité des gares et/ou pour lesquels des « pastilles » ont été repérées.

## Orientation du document




## Prise en compte PLU

### Le SDRIF





#### Les orientations du SDRIF à l'échelle de la commune



#### Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

#### Les infrastructures de transport

-    Projet (Principe de liaison) d'une desserte métropolitaine en transports collectifs
-  Station de métro

#### Protéger et valoriser

-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
-  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

La prise en compte du SDRIF a été faite sur en s'appuyant sur les différents points suivants, identifiés au sein du SDRIF :

- Les espaces à protéger,
- Les infrastructures de transport,
- Les espaces urbanisés (en particulier les quartiers à densifier à proximité d'une gare).

#### Les espaces à protéger

Le Parc départemental Jean-Moulin les Guilandss, le parc des Beaumonts et le parc Montreau sont considérés comme des espaces verts et de loisirs à préserver et à valoriser.

Le SDRIF identifie également une continuité à la fois écologique et liaison verte qui relie le Parc des Beaumonts au parc Montreau en passant par les Murs à pêches. L'objectif est de créer une continuité avec La Corniche des forts.

Les Murs à pêches sont répertoriés en tant qu'espaces verts et de loisirs d'intérêt régional à créer.

#### Prise en compte :

La préservation et la valorisation des espaces naturels ont été renforcées à la fois par le PADD (axe 3 « Montreuil, côté nature »), par les OAP (OAP « trame verte et bleue ») puis dans le dispositif réglementaire (zonage N, préservation et intégration de la nature en ville par les dispositifs de protection du patrimoine végétal et environnemental, etc.). La zone N a pour vocation de pérenniser et protéger les espaces (notamment les parcs identifiés au SDRIF). Elles ont été déterminées selon l'occupation des sols, et prennent en compte tous les espaces verts du territoire communal. Par ailleurs, aucune zone d'extension urbaine n'est projetée sur ces espaces.

En outre, le secteur des Murs à Pêches, identifié au SDRIF comme « espace vert [ou] espace de loisirs d'intérêt régional à créer » a fait l'objet d'une OAP

et d'un zonage très fin, ayant pour ambition de permettre la conservation des spécificités et qualités du site, tout en visant l'implantation d'activités agricoles de proximité et valorisant l'agriculture maraîchère à une échelle supra-communale. En outre, ce classement permet de garantir et confirmer la continuité verte et écologique identifiée au SDRIF.

De ce fait, les espaces naturels, de même que les liaisons vertes et les continuités écologiques identifiées dans le SDRIF sont conservés.

### **Le ratio d'espaces verts par habitant**

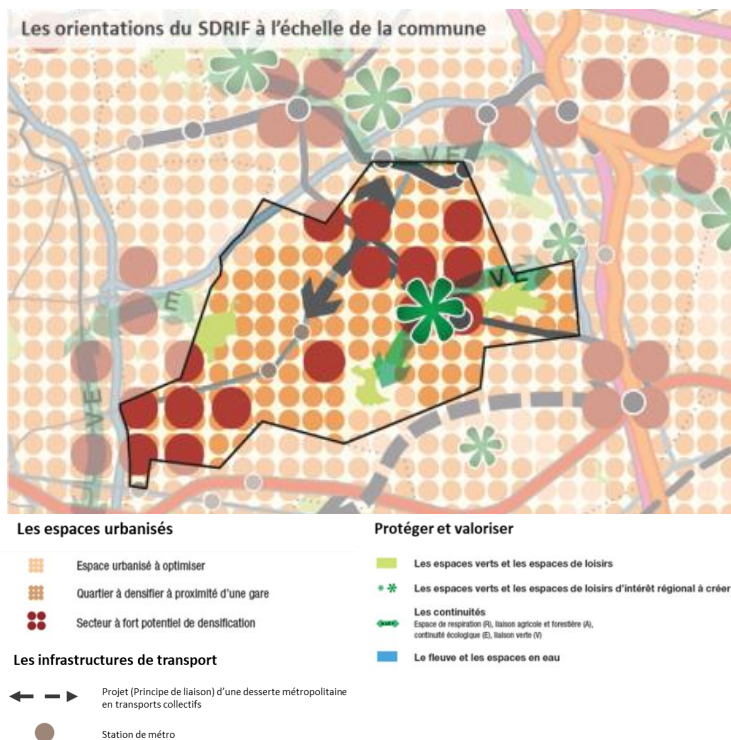
Le SDRIF définit l'objectif de développer des espaces verts de proximité, visant à atteindre un ratio de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant.

#### Prise en compte :

Dans les prochaines années, la superficie des espaces verts dans la commune de Montreuil devrait augmenter d'environ 26,8 hectares dont 25,4 hectares dans le secteur des murs à pêches. Ce calcul prospectif se base sur le classement en zone A et Asc de la quasi-totalité du Site des Murs à Pêches, dans l'objectif de développer un réseau de micro-fermes ouvertes au publique, ainsi que sur les nouvelles zones classées comme « Espace Paysager à Protéger ». Ont été retiré de ce calcul la superficie des STECAL (A1, A2 et A3 qui représentent une superficie globale d'environ 2 hectares) ainsi que les sites occupés par les associations (environ 1 hectare).

Ces projets permettront à la fois une augmentation de la superficie des espaces verts et le renforcement de la Trame Verte à l'échelle communale et intercommunale et permettra à la commune de se rapprocher du ratio de 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant en passant de 5,8 à 7,7 m<sup>2</sup>.

## Le SDRIF



## Les infrastructures de transport

Les projets de prolongement des lignes 9 et 11 sont indiqués au SDRIF.

### Prise en compte :

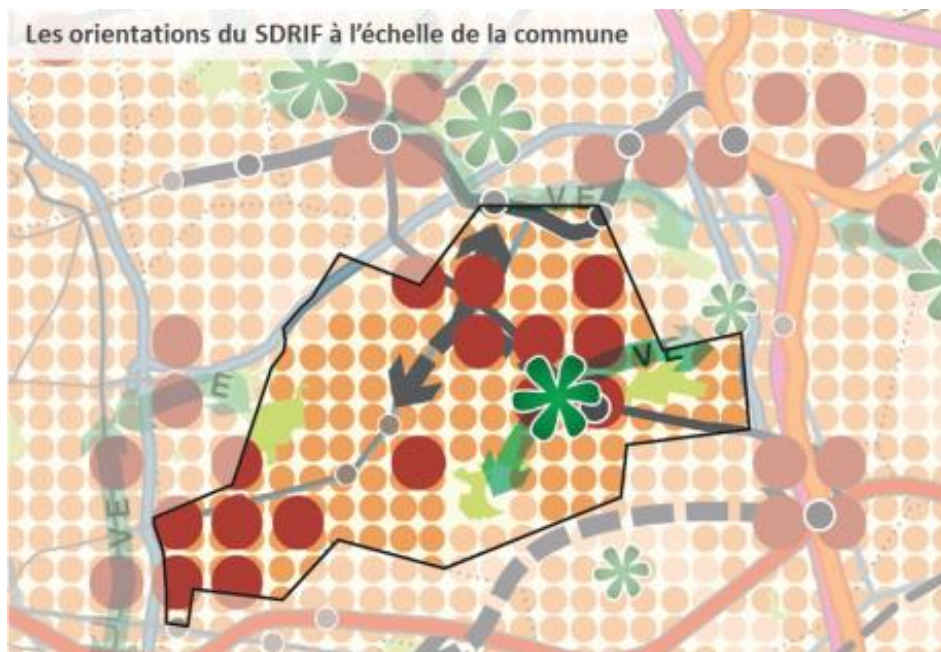
La prise en compte du SDRIF sur le volet des infrastructures de transport s'est faite dans différents documents. Dans le PADD, l'objectif 6 de l'axe 1 entend « Réduire la place de la voiture et faciliter les modes alternatifs de déplacement », tandis que l'objectif 2 de l'axe 2 vise à « Soutenir et veiller à accompagner les grands projets de transports (T1, métro ligne 1, 9 et 11) ». Une OAP « mobilité » a également été définie avec l'objectif d'améliorer les liaisons principales intercommunales et conforter le réseau d'espaces publics structurants. Enfin, le dispositif réglementaire permet de prendre en compte les objectifs de densification dans un périmètre de 500m autour des gares. Les périmètres des espaces situés à moins de 500 mètres des points d'accès aux transports collectifs projetés ont ainsi été inscrits au plan de zonage.

## Les quartiers à densifier à proximité d'une gare

Cette orientation concerne l'ensemble du territoire dès lors que la commune compte une gare. Le PLU devra permettre une augmentation minimale de **15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat sur l'ensemble des secteurs d'habitat** de la commune. Montrouil est ainsi, à l'échelle de la région, un des territoires pouvant permettre une évolution de l'offre d'habitat et d'emploi, ainsi que pour favoriser la mobilité par les transports collectifs.



## Le SDRIF



### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

### Les infrastructures de transport

- Projet (Principe de liaison) d'une desserte métropolitaine en transports collectifs
- Station de métro

### Protéger et valoriser

- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
  - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

### Prise en compte :

Le nouveau PLU définit un projet de territoire qui est exprimé au sein du PADD. Le dispositif réglementaire vise avant tout à traduire et mettre en œuvre ce projet de territoire.

Par ailleurs, ce projet participe à la poursuite de la réponse aux objectifs dictés par le SDRIF en termes d'optimisation et de densification des espaces urbanisés.

En effet, le SDRIF définit cet objectif d'augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, à partir de son d'approbation (2013) et à horizon 2030. En 2013, la commune comptait 47 016 logements (Référentiel Territorial de l'IAU). Pour être conforme aux objectifs du SDRIF, le PLU doit rendre possible la réalisation d'un peu plus de 7 000 logements au sein de ces secteurs d'habitat sur la période 2013-2030.

Or, le PLU actuel a d'ores et déjà permis la réalisation de nombreux logements sur la commune. Au total, d'après la base de données Sit@del, il a été autorisé la construction de 4 266 logement sur les années 2014, 2015 et 2016. Toujours d'après cette base de données arrêtée en septembre 2017, entre 2014 et août 2017, 4 744 logements ont été commencés. Ainsi, en août 2017, plus des deux tiers (67,3%) des logements devant être construits afin de correspondre aux objectifs du SDRIF ont été réalisés ou commencés. Cette production de logements a permis d'augmenter de 10,1% la densité moyenne des espaces d'habitat.

Pour respecter les orientations du SDRIF, il reste donc environ 2 300 logements à rendre possible dans les secteurs d'habitat.

D'ici à 2030, le nouveau PLU a pour objectif la réalisation d'environ 580 logements par an, soit environ 6 000 logements entre le printemps 2018 (approbation du PLU) et 2030. Parmi eux, l'opération Boissière-Acacia (qui prévoit la réalisation d'environ 1 200 logements à proximité de la future station du métro 11) sera réalisée en majeure partie en extension urbaine

## Le SDRIF

et ne sont pas comptabilisés dans le cadre d'une réponse aux objectifs du SDRIF.

En revanche, tous les autres logements réalisés (environ 4 800 logements) le seront dans l'enveloppe existante actuelle et seront donc pris en compte dans les objectifs de densification à proximité des réseaux de transports en commun. C'est notamment le cas des ZAC de la Fraternité et du Faubourg, qui ont pour objectif de permettre la réalisation de 3 000 logements (dont remplacement de logements démolis), ainsi que des opérations de rénovation et renouvellement urbains dans les quartiers de grands ensembles, avec notamment le PRUS Bel Air Grand Pêcheurs et les NPNRU concernant les quartiers du Morillon et de La Noue. Ces différents secteurs, ainsi que le secteur concerné par l'opération Boissière-Acacia et les secteurs de part et d'autre de la future emprise du tramway T1 (actuelle autoroute A186) sont concernés par une pastille « Secteur à fort potentiel de densification » et devraient donc accueillir une grande partie de l'effort de construction sur le territoire Montreuillois. Le reste des logements seront construits dans le tissu urbain actuel, de manière diffuse.




Au final, cette production de logements envisagée par le nouveau PLU, permettra de respecter les objectifs fixés par le SDRIF à horizon 2030.





## Les orientations du SDRIF à l'échelle de la commune



### Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

### Les infrastructures de transport

-  Projet (Principe de liaison) d'une desserte métropolitaine en transports collectifs
-  Station de métro

### Protéger et valoriser

-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**  
 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

## B. Le Contrat de Développement Territorial (CDT) La Fabrique du Grand Paris

Montreuil est également concernée par le Contrat de Développement Territorial (CDT) « La Fabrique du Grand Paris », signé avec l'Etat à une échelle intercommunale, concerne les 9 communes constituant le Territoire d'Est Ensemble Grand Paris : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. Le CDT n'empêche pas la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Néanmoins, sa transcription dans les documents d'urbanisme est un levier important de mise en œuvre de ses projets.

Le CDT se décline en quatre grands volets stratégiques traitant de l'économie, d'un aspect culturel affirmé, de l'aménagement du territoire et du logement et de l'habitat. Les quatre axes sont les suivants :

- Une fabrique économique et d'innovations
- Une fabrique culturelle et de savoirs
- Une Fabrique urbaine et environnementale
- La Fabrique du Grand Paris dans la métropole

Au sujet du volet urbain et environnemental, celui-ci est décliné en trois orientations :

- Fabriquer une urbanité durable et écologique
- La plaine du Canal de l'Ourcq : inventer un territoire de liens autour du nouveau réseau de transport
- Le Plateau : construire de nouvelles polarités intégrées à la métropole

Ces axes et orientations sont déclinés au sein de 66 fiches-actions regroupées au sein d'un « Portefeuille de projets », visant à mettre en œuvre concrètement les orientations proposées.

Le tableau suivant décline les orientations du CDT au sein des fiche-actions concernant Montreuil et pouvant avoir une traduction au sein du PLU.

| ORIENTATIONS DU CDT AU SEIN DES FICHES-ACTION   | PRISE EN COMPTE DANS LE PADD ET LES OAP  |
|---|--|
| <p><b>Fiche-action n°3 :<br/>Développement de<br/>l'économie des loisirs et du<br/>secteur hôtelier</b></p> | <p>La confortation des capacités d'accueil touristique est rendue possible par le dispositif réglementaire.</p> <p>Ainsi, le règlement rend possible « l'hébergement hôtelier et touristique » en toutes zones.</p>  |
| <p><b>Fiche-action n°11 :<br/>Requalification de Mozinor</b></p>  | <p>Le deuxième objectif de l'axe 2 du PADD vise notamment à « Renforcer l'attractivité de Mozinor ». Le PADD affirme ainsi une volonté en trois points :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « Étendre la capacité d'accueil d'activités économiques et étudier la modularité des lots à louer.</li> <li>• Tenir compte de la suppression l'autoroute A 186 prévue avec la réalisation du T1 dans le développement du site.</li> <li>• Poursuivre sa mutation permettant d'accueillir des activités à forte valeur ajoutée et créatrices d'emplois ».</li> </ul> <p>En outre, le site est classé en zone UX et identifié dans l'OAP patrimoine.</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Fiche-action n°24 :<br/>Valorisation des Murs à<br/>Pêches</b></p>                                 | <p>La totalité de l'objectif 3 de l'axe 3 (« Protéger et valoriser le site des Murs à pêches ») est consacré à la question des Murs à Pêche. Il vise ainsi à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Donner aux Murs à pêches leur envergure métropolitaine en valorisant leurs dimensions écologique, paysagère et patrimoniale</li> <li>• Conforter le rôle des Murs à pêches comme espace de biodiversité</li> <li>• Constituer un projet durable et mixte</li> <li>• Développer un réseau de circulations douces</li> </ul> <p>Pour cela, une OAP a été définie sur le site des Murs à Pêches, en prenant notamment en cherchant, pour l'agriculture, à « Réaffirmer la vocation agricole du lieu en s'inscrivant dans la tradition des horticulteurs mais aussi dans les valeurs défendues par Montreuil en ancrant le projet dans l'agriculture urbaine actuelle, par le développement de microfermes, lieux alternatifs supports d'échanges et de rencontres tout en tenant compte de la pollution du site », pour le volet culturel à Travailler à la programmation artistique et considérer les murs à pêches comme un véritable équipement culturel, support à des manifestations et des expressions artistiques », pour la biodiversité à « Mettre en valeur la palette des milieux, du plus sec (la prairie) au plus humide (le ru Gobetu) ; étudier les conditions permettant de faire passer les murs à pêches de noyau secondaire à noyau primaire dans la trame verte et bleue et renforcer les liens avec le parc des Beaumonts et le parc Montreau et le corridor écologique qu'ils forment », au sujet des Gens du Voyage à « Reloger la population des Gens du Voyage présente historiquement sur le site dans des conditions décentes dans les murs à pêches », et pour le patrimoine à « Restaurer et préserver les murs ; reconstituer un espace illustrant le savoir-faire des activités horticoles traditionnelles des Murs à Pêches et développer et préserver ce savoir-faire horticole ». Enfin, il s'agit « d'ouvrir le site aux piétons et aux cyclistes et en faire un lieu de loisirs et de sports ».</p> <p>Le site a également été inscrit au sein de l'OAP Patrimoine afin de garantir sa préservation. Enfin, pour accompagner l'OAP Murs à Pêches, un zonage spécifique garantissant la préservation du site des Murs à Pêches et permettant sa valorisation d'ensemble a été mis en place.</p> |
| <p><b>Fiche-action n°25 :<br/>Installation du<br/>Conservatoire botanique du<br/>Bassin Parisien</b></p> | <p>Plusieurs secteurs des Murs à Pêches sont constructibles, notamment sur les portes et pourtours du site et autorisent la mise en œuvre d'un tel projet d'équipement, en lien avec la zone A. Ce projet confirme en outre la volonté exprimée dans le PADD de « donner aux Murs à pêches leur envergure métropolitaine en valorisant leurs dimensions écologique, paysagère et patrimoniale ».</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Fiche-action n°26 :<br/>Musée d'histoire du<br/>mouvement ouvrier</b></p> | <p>L'implantation d'un équipement tel qu'un musée est rendu possible en toutes zones par le dispositif réglementaire.</p>   |
| <p><b>Fiche-action n°38 :<br/>Projet Agricole des Murs<br/>à Pêches</b></p>     | <p>L'OAP définie sur le site des Murs à Pêches vise à mettre en œuvre un tel projet agricole intégré à la ville et liant l'implantation d'un réseau de micro-fermes urbaines et d'activités culturelles, en cherchant notamment à « travailler à la programmation artistique et considérer les murs à pêches comme un véritable équipement culturel, support à des manifestations et des expressions artistiques ».</p>   |
| <p><b>Fiche-action n°59 :<br/>Hauts de Montreuil</b></p>                        | <p>Le projet de PLU a été construit en fonction des orientations portées par la ville et exprimées notamment dans le plan-guide. La volonté municipale est ainsi confirmée dans les différents documents du PLU, avec notamment une volonté de « rééquilibrage de la ville » exprimée fortement dans le PADD, sur différents sujet (offre de logements sociaux, offre culturelle, ...).</p> <p>Le dispositif réglementaire permet largement la mise en œuvre des objectifs présentés dans la fiche action, notamment au sujet de la mixité des fonctions. Ainsi, les OAP Boissière, Morillon et Murs à Pêches permettent d'orienter le renouvellement urbain dans ces secteurs.</p> |
| <p><b>Fiche-action n°60 :<br/>Bel Air – Grands Pêcheurs</b></p>                 | <p>Le PADD vise à la requalification des « quartiers de grands ensembles », notamment Bel Air Grands Pêcheurs par la poursuite de « la mise en œuvre des programmes ANRU et NPNRU »</p> <p>Le dispositif réglementaire accompagne ces opérations de rénovation urbaine, notamment par un classement en zones UG et UH du quartier de Bel Air – Grands Pêcheurs, qui permet d'accomplir l'ensemble des orientations définies dans le cadre des opérations de rénovation urbaine ANRU et NPNRU.</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Fiche-action n°61 :<br/>Les Malassis-La Noue –<br/>Projet de rénovation<br/>urbaine et sociale sur les<br/>territoires limitrophes de<br/>Bagnolet et Montreuil</b></p> | <p>Le PADD vise à la requalification des « quartiers de grands ensembles », notamment La Noue par la poursuite de « la mise en œuvre des programmes ANRU et NPNRU » et le « développement de la résidentialisation ».</p> <p>Une OAP a été définie sur le quartier de La Noue, avec les trois objectifs suivants déclinés en orientations : « Renforcer l’ouverture du quartier », « Améliorer le cadre de vie » et « Développer le potentiel de développement commercial et économique ».</p> <p>Le dispositif réglementaire accompagne ces opérations de rénovation urbaine, notamment par un classement en zone UG du quartier de La Noue, qui permet d’accomplir l’ensemble des orientations définies dans le cadre des opérations de rénovation urbaine ANRU et NPNRU.</p> |
| <p><b>Fiche-action n°64 :<br/>ZAC Fraternité</b></p>  | <p>Une OAP a été définie sur le quartier Fraternité afin d’accompagner la réalisation de la ZAC</p> <p>Le dispositif réglementaire accompagne également cette ZAC, notamment par un classement en zone UZ2 du quartier de Fraternité, avec un dispositif réglementaire adapté à la ZAC.</p>   |
| <p><b>Fiche-action n°65 :<br/>ZAC Faubourg</b></p>  | <p>Une OAP a été définie sur le quartier correspondant à la ZAC Faubourg afin d’accompagner la réalisation de la ZAC</p> <p>Le dispositif réglementaire accompagne également cette ZAC, notamment par un classement en zone UG, permettant la mise en œuvre de la ZAC et une bonne insertion de celle-ci dans le paysage urbain du quartier.</p>  |
| <p><b>Fiche-action n°66 :<br/>Croix de Chavaux</b></p>  | <p>Le PADD vise à la poursuite du « réaménagement des grands espaces publics structurants », notamment celle de la Croix de Chavaux.</p> <p>Une OAP a également été mise en place suivant trois objectifs principaux, déclinés en orientations : « Structurer et valoriser le quartier », « Assurer un développement maîtrisé et valoriser la trame verte » et « Maintenir et renforcer l’attractivité du quartier ».</p> <p>Enfin, le classement en zone UG du secteur rend possible la mise en œuvre des différentes orientations prévues au sein de l’OAP, en cohérence avec les objectifs du CDT.</p>   |

## C. Le Programme Local de l'Habitat intercommunal d'Est Ensemble Grand Paris

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) d'Est Ensemble Grand Paris a été approuvé le 13 décembre 2016. Il se place dans la continuité du travail engagé avec le CDT.

Le PLHi porte les grands objectifs suivants:

- fonder les ambitions de la politique communautaire habitat portée et partagée par l'agglomération et les villes-membres ;
- définir quantitativement et qualitativement les objectifs de construction du contrat de développement territorial d'Est Ensemble Grand Paris, soit 2 800 logements par an, soit 16 800 logements sur la durée du PLHi et de mettre en place les outils pour assurer ce rythme de construction sur les 15 ans du CDT ;
- devenir le document de référence pour le pilotage et la coordination des politiques et des interventions locales en matière d'habitat, au plus près des besoins des habitants du territoire.

Le PLHi comprend 5 grandes orientations stratégiques :

1. Inscrire le territoire d'Est Ensemble Grand Paris comme un acteur incontournable du développement métropolitain en réalisant les objectifs de construction de logements du CDT dans la période du PLH
2. Promouvoir la construction de logements abordables au bénéfice des populations locales, pour préserver les ménages fragiles et fluidifier les parcours résidentiels
3. Agir pour l'amélioration du parc privé ancien et lutter contre le logement indigne
4. Atténuer la ségrégation qui contribue au maintien des inégalités sociales et territoriales entre certains quartiers, en s'appuyant sur la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, du Contrat de Ville et du réseau Grand Paris Express
5. Communiquer, piloter la politique, animer le réseau local

Afin de traduire de façon opérationnelle les cinq orientations stratégiques, le programme d'actions du PLHi se décline en huit grands volets thématiques d'interventions, traduisant la volonté d'agir sur l'ensemble du parc de logements

1. Contribuer à l'effort de construction neuve et à la diversification de l'offre de logement ;
2. Agir sur le foncier pour maintenir dans la durée l'effort de construction ;
3. Améliorer la qualité et le fonctionnement du parc HLM ;
4. Soutenir le développement de l'offre en logement et hébergement pour répondre aux besoins spécifiques des ménages ;
5. Agir sur la requalification de l'habitat privé et prévenir sa dégradation ;

6. Restructurer l'offre et améliorer la qualité des logements dans les quartiers Politique de la ville ;
7. Encourager la transition énergétique de l'ensemble du parc de logements ;
8. Piloter, mettre en œuvre, observer et évaluer la politique de l'habitat.

En matière de logements, l'objectif pour Montreuil, comme pour l'ensemble du territoire communautaire, est de mettre en œuvre les orientations du CDT en matière de constructions neuves.

Le contrat de développement territorial d'Est Ensemble Grand Paris fixe un objectif de construction global de 2 800 logements par an, soit 16 800 logements sur la durée du PLH (2016-2021), avec un impact démographique attendu d'environ 30 000 habitants supplémentaires à l'horizon de fin 2020, soit une population estimée à 433 000 habitants à l'horizon du PLH.

A travers le PLH, les villes-membres et Est Ensemble Grand Paris confirment leur engagement dans la réalisation des objectifs de construction du CDT consolidés à l'échelle du territoire, soit 16 800 logements construits sur la durée du PLH.

A l'échelle de Montreuil, cela représente la construction de près de 3 650 logements sur la période d'application du PLH (2016-2021), dont 30% de logements locatifs sociaux qui se répartissent eux-mêmes en :

- 30% de logements en PLAI ;
- 50% de logements en PLUS ;
- 20% de logements en PLS.

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec le PLH et doit permettre sa mise en œuvre.

### Prise en compte :

La prise en compte du PLHI est effectuée par différents documents du PLU. Ainsi, dans le PADD, la prise en compte des objectifs du PLHI est permise notamment par l'Axe 1 : « Montreuil, ville de partage et de solidarités ». Celui-ci vise ainsi notamment à répondre aux objectifs : « Permettre de répondre aux besoins de la population en termes d'habitat, en préservant un objectif ambitieux mais raisonné de production de logements » et « Préserver et équilibrer la mixité sociale tout en assurant la transition écologique et énergétique du parc de logements / et lutter contre la précarité énergétique ». Ainsi, tandis que le PLH prévoit la construction de 3 650 logements sur la période 2016-2021, le PADD expose l'objectif de 580 logements par an, « conformément aux orientations du Programme Local de



l'Habitat ». En outre, pour ce qui est de la part de logements locatifs sociaux, il est prévu de permettre la réalisation de « 30% de logements sociaux (répartis en 30% PLAI, 50% PLUS, 20% PLS) ».

Pour répondre à ces objectifs affirmés à la fois dans le PLHI et le PADD, le dispositif réglementaire permet la construction de logements en nombre suffisant, que ce soit dans les zones UG, UH ou UZ. En effet, tel qu'exprimé plus après, le dispositif réglementaire permet une évolution du tissu urbain déjà constitué, principalement en zones UG et UH, qui concentrent la majeure partie du potentiel de construction en densification, devant permettre la réalisation d'environ 200 logements par an. En outre, la zone UZ vise à permettre la traduction des objectifs des ZAC Boissière-Acacia (UZ1) et Fraternité (UZ2) et la production du reste des logements nécessaires à l'objectif de 580 par an.

Par ailleurs, au sujet des objectifs de mixité sociale, il est à noter qu'en zone UG, UH et UZ2, des périmètres de mixité sociale identifiés sur le plan de zonage destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à la propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat ont été délimités. Ceux-ci prévoient la création d'un minimum de 30% de logements sociaux (pour les opérations créant au moins 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone UG, pour les opérations d'au moins 3 logements en zone UH et pour les opérations de plus de 2300 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone UZ2). En outre, afin de favoriser la réalisation d'opérations de logements sociaux, celles qui comportent au moins 50% de logements locatifs sociaux bénéficient d'une règle plus permissive d'emprise au sol en zone UH (50% d'emprise au sol contre 40% pour les autres opérations). De même, des règles particulières et moins contraignantes sont appliquées au stationnement pour la réalisation de logements sociaux dans toutes les zones concernées.

Par ailleurs, les OAP sectorielles « Bas-Montreuil : Faubourg / Fraternité », « Boissière », et « Murs à Pêches » présentent chacune des orientations spécifiques permettant de répondre aux objectifs du PLHI en tant qu'elles permettent chacune la création de nouveaux logements, apportant une réponse à l'orientation stratégique 1 (« Incrire le territoire d'Est Ensemble Grand Paris comme un acteur incontournable du développement métropolitain en réalisant les objectifs de construction de logements du CDT dans la période du PLH »).

Les OAP « Le Morillon » et « La Noue » visent par ailleurs notamment à une requalification de l'habitat, répondant aux orientations stratégiques 3 et 4 du PLHI (« Agir pour l'amélioration du parc privé ancien et lutter contre le logement indigne » et « Atténuer la ségrégation qui contribue au maintien des inégalités sociales et territoriales entre certains quartiers, en s'appuyant sur la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, du Contrat de Ville et du réseau Grand Paris Express »).

En outre, les OAP « Bas-Montreuil : Faubourg / Fraternité » et « Boissière » indiquent des prescriptions en termes de logements sociaux (340 logements sociaux des 800 logements pour la première et 40% pour la seconde). Enfin, l'OAP thématique traitant de la qualité de l'habitat a pour objet de « garantir la production de logements qualitatifs prenant en compte les besoins des résidents ». Ainsi, les OAP permettent également de mettre en œuvre les objectifs du PLH.

## D. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma de la trame verte et bleue d'Est Ensemble Grand Paris

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en cœur de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional d'Île-de-France du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte avec le SRCE.

Est Ensemble Grand Paris a par ailleurs réalisé une étude cartographique et stratégique complémentaire au sujet de la Trame Verte et Bleue. Elle repose sur le croisement des approches écologique, socio-paysagère et paysagère. Celle-ci confirme, de manière plus précise que le SRCE, les éléments de diagnostic et orientations de celui-ci.

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- Le parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands et le parc des Beaumonts comme réservoirs de biodiversité,
- le parc Montreau et une partie des Murs à pêches, comme secteurs d'intérêt écologique.
- différentes liaisons reconnues pour leur intérêt écologique en milieu urbain.




En revanche, le SRCE n'identifie pas d'objectifs particuliers sur la commune de Montreuil.

Le Schéma de la trame verte et bleue d'Est Ensemble Grand Paris identifie quant à lui des objectifs propres à la commune :

- Une connexion à créer dans le Bas-Montreuil, du fait de la densité du bâti
- Une connexion à préserver dans le quartier de Branly-Boissière (parc de Montreau)
- Deux corridors sont à maintenir ou améliorer :

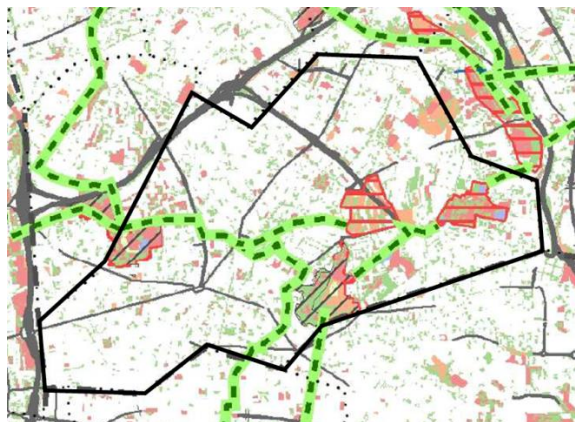
- Les parcs des Beaumonts et Montreau fonctionnent en relation avec d'autres parcs extérieurs au territoire de Montreuil. Il convient donc de s'assurer de la préservation de ces connectivités écologiques sur leur partie Montreuilloise.
- Un corridor du parc de Montreau à Rosny-sous-Bois
- Un corridor est à restaurer :
  - Entre le parc départemental Jean-Moulin les Guilandset le parc des Beaumonts

### Prise en compte :

| ORIENTATION DU SRCE et de la TVB Est Ensemble Grand Paris   | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU   |
|---|---|
| <p style="text-align: center;"><b>TVB Est Ensemble Grand Paris</b></p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">Sources : Géoparc Paris de plain - La Cartographie - L.</p> <p>  Corridors à maintenir ou améliorer<br/>  Corridors à restaurer         </p> | <p>La prise en compte dans le PLU est faite à partir de différents documents :</p> <p>Le PADD consacre l'axe 3, « Montreuil, côté nature » à la question de la préservation des différents éléments de la nature en ville, notamment les continuités écologiques, qui sont particulièrement traitées à travers l'Objectif 1 : « Travailler la qualité des continuités écologiques pour relier les différents parcs de la ville et mettre en oeuvre le parc des Hauteurs ». Au sein de cet objectif, le premier point est particulièrement consacré aux continuités écologiques : « Connecter les espaces à caractère naturel (parcs et autres espaces végétalisés publics et privés) par le développement de continuités vertes ».</p> <p>Il est ainsi décliné de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● « Prendre en compte les études sur la trame verte et bleue à l'échelle du territoire d'Est Ensemble Grand Paris dans les projets d'aménagement.</li> <li>● Développer une continuité végétale Nord-Sud entre le parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands, le square de la République et le bois de Vincennes.</li> <li>● Développer la connexion Est-Ouest entre le parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands, des Beaumonts et Montreau.</li> <li>● Développer des liaisons et trames vertes bien repérées, profitant aux marcheurs comme aux espèces végétales et animales (Continuité verte entre les cheminements et les parcs). »</li> </ul> <p>Une carte accompagne l'expression de cet objectif dans le PADD et reprend sensiblement les mêmes continuités écologiques que celles identifiées au sein du Schéma de la TVB d'Est Ensemble Grand Paris :</p> |

## ORIENTATION DU SRCE et de la TVB Est Ensemble Grand Paris

### SRCE



## PRISE EN COMPTE DANS LE PLU

### Principes de localisation des actions

-  Ouverture des grands parcs
-  Continuité verte Nord-Sud
-  Parc des hauteurs
-  Lien avec le territoire hétérotypé



Le PADD est ensuite décliné dans les autres documents, qui confirment la prise en compte des orientations prescrites au sujet de la TVB. Ainsi, une OAP thématique a été réalisée au sujet de la trame verte et bleue, et poursuit les objectifs suivants :

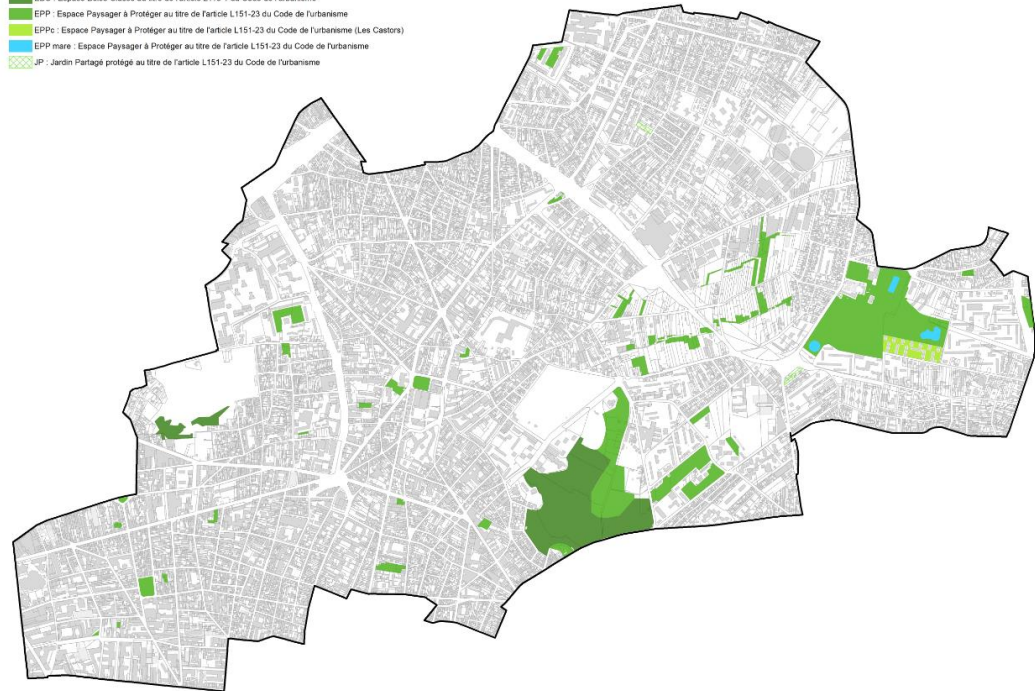
- Protéger et développer les composantes « naturelles » majeures du territoire,
- Mettre en lien les différentes composantes du territoire en lien avec la trame verte d'Est Ensemble,
- Développer et maintenir la nature en ville.



| ORIENTATION DU SRCE et de la TVB Est Ensemble Grand Paris | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU  |
|---|--|
|   | <p>Des orientations au sujet de la Trame Verte et bleue sont également présentes dans les autres OAP, et particulièrement celle au sujet des Murs à Pêches, qui prévoit notamment les orientations suivantes : « Étudier les conditions permettant de faire passer les Murs à Pêches de noyau secondaire à noyau primaire dans la trame verte et bleue » et « Renforcer les liens avec le parc des Beaumonts et le parc Montreau et le corridor écologique qu'ils forment ».</p> <p>En outre, le dispositif réglementaire permet également une protection des principaux éléments de la trame verte et bleue. Ainsi, les zones N, A et Asc sont particulièrement protectrices et permettent une préservation optimale des divers éléments de la trame verte et bleue. Par ailleurs, sur le zonage, différents dispositifs complémentaires permettent une protection du patrimoine végétal et environnemental. Il s'agit des :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EBC : Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme</li> <li>• EPP : Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</li> <li>• EPPc : Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (Les Castors)</li> <li>• EPP mare : Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</li> <li>• JP : Jardin Partagé protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</li> <li>• Alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</li> </ul> <p>Les EBC sont réglementés par l'article L113-1 du Code de l'urbanisme de la manière suivante : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »</p> <p>Le règlement associé aux EPP et JP est quant à lui le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>« Au sein des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des abris de jardin d'une Surface de Plancher inférieure à 10m<sup>2</sup> et des constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</b></li> <li>• <b>Au sein des Espaces Paysagers à Protéger pour les mares (EPPm) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits.</b></li> </ul> |

- **Au sein des périmètres de protection des Jardins Partagés (JP)**, sont autorisées uniquement les abris de jardins à condition que ce soit des constructions légères dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher par parcelle cultivée ou par terrain.
- **Au sein des Espaces Paysagers à Protéger sur la résidence « Les Castors » (EPPc) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, toute construction est interdite à l'exception des locaux techniques, des éléments liés à des travaux de réhabilitation ou d'isolation des constructions existantes, et des abris de jardins d'une Surface de Plancher inférieure à 10m<sup>2</sup> par terrain. »
- **Pour les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**, Ce dispositif particulièrement diversifié et couvrant une part importante du territoire communal permet de concourir à une préservation de la trame verte et bleue pour l'ensemble de ses caractéristiques.

■ EBC : Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme  
■ EPP : Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme  
■ EPPc : Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (Les Castors)  
■ EPP mare : Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme  
■ JP : Jardin Partagé protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme





## E. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) et le Plan Local de Déplacements d'Est Ensemble Grand Paris (PLD)

**Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)** est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

**Le Plan Local de Déplacements d'Est Ensemble Grand Paris** est un document stratégique (approuvé le 15 décembre 2015) visant à définir des orientations et actions suivant les enjeux suivants :

- Mieux organiser la circulation et la rendre plus sûre ;
- Limiter la place de l'automobile et mieux redistribuer l'espace public au profit des modes actifs ;
- Eviter les effets pervers du stationnement sur le territoire ;
- Renforcer le rôle des pôles échange dans la perspective du futur réseau métropolitain ;
- Conforter le rôle d'Est Ensemble Grand Paris et de ses infrastructures multimodales dans la dynamique logistique régionale.

Pour répondre à ces enjeux, 6 grandes actions ont été retenues dans le Plan Local de Déplacements :

1. Hiérarchiser le réseau viaire et mettre en œuvre sa pacification
2. Affirmer la pratique des modes actifs
3. Rendre les transports en commun plus attractifs
4. Gérer le stationnement sur Est Ensemble Grand Paris
5. Améliorer le transport et la livraison des marchandises
6. Communiquer, sensibiliser, observer

Ces six grandes actions sont déclinées en 28 sous-actions.

Il est à noter que les normes intégrées par le PLD d'Est Ensemble Grand Paris apparaissent plus contraignantes que celles du PDUIF, notamment pour ce qui est des normes de stationnement.

**Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le PLD, lui-même compatible avec le PDUIF.** En effet, le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Concernant l'objectif du PDUIF repris dans le PLD de développer les modes alternatifs à la voiture, le PLU de Montreuil a défini des d'implantation des pôles d'emploi ou des opérations de logement en fonction de la proximité des stations de transports en commun existantes ou en projet. Par ailleurs l'OAP mobilité affiche le développement d'itinéraires piétons et cyclables sur l'ensemble du territoire, de manière cohérente avec les orientations du Plan Local de Déplacements (PLD) d'Est Ensemble. Cette volonté est fortement affirmée dans le PADD, notamment à travers l'objectif 6 de l'axe 1, qui s'intitule « réduire la place de la voiture et faciliter les modes alternatifs de déplacement », et qui définit un certain nombre d'orientations à mettre en œuvre afin de répondre aux objectifs du PLD.

| NORMES DU PLD   | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU   |
|---|---|
| <p><b>Le stationnement voiture :</b></p> <p><u>Logement :</u><br/>Le PLD propose une norme plancher inférieure à celle du PDUIF. En effet, il impose une norme plancher de 0,8 place de stationnement par logement (contre 1 place par logement pour le PDUIF).</p> | <p><b>Le stationnement voiture :</b></p> <p><u>Logement :</u><br/>Le PLU, en application des articles L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme, fixe des normes plafond en termes de stationnement pour certaines constructions situées à moins de 500 m d'une gare. La commune est donc concernée et ces obligations sont rappelées dans les dispositions générales du règlement. Par ailleurs, ce périmètre de 500 m autour des gares figure sur le plan de zonage.<br/>La règle de stationnement des voitures pour les logements, hormis pour le logement social, est transversale à l'ensemble des zones. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À moins de 500m d'une station de transport en commun : le PLU impose au maximum <b>0,5 place par logement et 0,35 place par logement social</b></li> <li>• À plus de 500m : <b>le PLU impose de manière transversale 0,65 place par logement et 0,5 place pour les logements locatifs sociaux</b> afin de tenir compte du taux de motorisation plus important dans ces quartiers.</li> <li>• Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'hébergement social, et à destination de logement social comprenant moins de 15 logements (10 logements en zone UH) et sur les terrains d'une superficie inférieurs à 500 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>En terme de stationnement voiture pour les logements, <b>les règles du PLU sont plus ambitieuses que le PLD.</b></p> |



|  |  |
|--|--|
| <p><u>Bureaux :</u><br/>Le PLD reprend les prescriptions du PDUIF et impose :</p> <p>À moins de 500 m d'une station de tramway/gare :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum <b>1 place par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></li> </ul> <p>À plus de 500 m d'une station de tramway/gare :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum <b>1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></li> </ul>   | <p><u>Bureaux :</u><br/>La règle de stationnement des voitures pour les bureaux est transversale à l'ensemble des zones où les bureaux sont autorisés. Ainsi :</p> <p>à moins de 500 mètres d'une gare/station :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimum 1 place pour 330 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.</b></li> <li>• <b>Pas plus d'1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.</b></li> </ul> <p>au-delà de 500 mètres d'une gare/station :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimum 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.</b></li> <li>• <b>Pas plus d'1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.</b></li> </ul> <p>En terme de stationnement voiture pour les logements, <b>les règles du PLU sont donc plus ambitieuses que le PLD.</b></p> <p>De surcroît, le PLU impose des règles pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts ou pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (destinations pour lesquelles le PLD n'indique pas de règle.</p> |
| <p><b><i>Le stationnement vélo :</i></b></p> <p>Le PLD est plus contraignant que le PDUIF et impose :</p> <p><u>Habitat collectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><u>Activités / commerces de plus de 500m<sup>2</sup>, industrie et équipements publics :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><u>Établissements scolaires et universitaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une place pour 12 élèves</li> </ul> | <p><b><i>Le stationnement vélo :</i></b></p> <p>La règle de stationnement des vélos est transversale à l'ensemble des zones. Ainsi :</p> <p><u>Habitat collectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimum 1,5 m<sup>2</sup> par logement créé.</b></li> </ul> <p><u>Bureau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimum 3 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b></li> </ul> <p><u>Activités / commerces de plus de 500m<sup>2</sup>, industrie et équipements publics :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A minima une place pour 10 employés</b></li> </ul> <p><u>Établissements scolaires et universitaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une place pour 8 à 12 élèves</b></li> </ul>  |

## F. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SDAGE.

| LE SDAGE  | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU  |
|---|--|
| <p><b>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux</b> du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures approuvé le 1er décembre 2015. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</li> <li>2. diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</li> <li>3. réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses</li> <li>4. réduire les pollutions microbiologiques des milieux</li> <li>5. protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</li> <li>6. protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</li> <li>7. gérer la rareté de la ressource en eau</li> <li>8. limiter et prévenir le risque d'inondation</li> </ol> <p>Les objectifs les plus pertinents sur le territoire de Montreuil sont les objectifs 6 et 8</p> | <p>Aucun cours d'eau aérien ne traverse la commune de Montreuil. Néanmoins, la prise en compte de la trame bleue est optimisée au sein du document, que ce soit dans le PADD, grâce aux OAP et au dispositif réglementaire.</p> <p>Dans le PADD, l'objectif n°2 de l'axe 3 affirme la volonté de « Développer la nature et l'eau en ville ». Le point 5 (« Rendre visible la place de l'eau en ville ») de cet objectif met en évidence les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la résurgence du ru Gobétue, ce qui répond à l'objectif 6 du SDAGE</li> <li>• Valoriser les mares existantes et développer la gestion intégrée des eaux pluviales par des jardins de pluie, des noues, ce qui répond aux objectifs 6 et 8 du SDAGE</li> <li>• S'inspirer du cycle naturel de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux pluviales, ce qui répond à l'objectif 8 du SDAGE.</li> </ul> <p>De même, dans l'objectif n°1, le point 3 affirme la volonté suivante : « Connecter les mares, naturelles ou artificielles, en réseau », ce qui répond à l'objectif 6 du SDAGE.</p> <p>Dans les OAP, la résurgence du ru de Gobétue est favorisée au sein de l'OAP Murs à pêches, de même que dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue, qui vise à « Préserver et valoriser les rus et les noues », ainsi que « Qualifier et créer des mares et engager leur mise en réseau », ce qui répond à l'objectif 6 du SDAGE.</p> <p>Le règlement respecte les dispositions des règlements d'assainissements communal et départemental.</p> <p>Le règlement du PLU, en toutes zones, incite à l'infiltration à la parcelle afin de limiter le risque d'inondation. Ainsi, pour le traitement des eaux</p> |

pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : arrosage, stockage, infiltration. L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public – dans la limite d'un litre par seconde et par hectare après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. Tout ceci doit se faire en prenant en compte la nature des sols, qui est peu favorable à l'infiltration sur le territoire. Cela répond à l'objectif 8 du SDAGE.

Enfin, des dispositifs spécifiques sont proposés pour préserver les différents éléments de la trame verte et bleue, notamment les mares. Sont ainsi créées des EPPm, qui bénéficient du règlement suivant : « Au sein des Espaces Paysagers à Protéger pour les mares (EPPm) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits ». Cela répond à l'objectif 6 du SDAGE.

La protection d'autres éléments paysagers et naturels à travers les dispositifs des EPP et des EBC permet en outre de garantir une bonne perméabilité des sols. Cela répond à l'objectif 8 du SDAGE.

## G. Le SAGE Marne Confluence

La commune appartient à l'entité du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** de Marne Confluence. Le SAGE est un outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé le 14 septembre 2009, qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau.

Le périmètre du SAGE Marne Confluence regroupe deux masses d'eau :

- la Marne, sur le tronçon qui va de la confluence avec la Seine (Charenton-le-Pont) à celle avec la Gondoire (Torcy) et ses affluents Chantereine et Merdereau,
- le Morbras dans son intégralité.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SAGE.

| LE SAGE   | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU   |
|---|---|
| <p>Cinq grands enjeux de la gestion directe et indirecte de la Marne et de ses affluents sont associés au secteur duquel Montreuil est rattaché :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le renouvellement urbain du territoire, dans une démarche d'aménagement durable qui devra permettre d'intégrer les cours d'eau et la gestion des risques aux projets d'aménagement,</li> <li>• la gestion globale des milieux aquatiques, la création de continuités écologiques et le développement d'une identité paysagère liée aux cours d'eau,</li> <li>• la préservation de la ressource en eau, en conciliant les différents usages socioéconomiques de la voie d'eau (transports de marchandises, tourisme, activités sportives et récréatives...) et en organisant l'alimentation en eau potable,</li> <li>• l'amélioration de la qualité des cours d'eau,</li> <li>• la gestion des risques de crues à l'échelle du bassin versant.</li> </ul> | <p>Aucun cours d'eau aérien ne traverse la commune de Montreuil. Néanmoins, la prise en compte de la trame bleue est optimisée au sein du document, que ce soit dans le PADD, grâce aux OAP et au dispositif réglementaire.</p> <p><b>La gestion globale des milieux aquatiques, la création de continuités écologiques et le développement d'une identité paysagère liée aux cours d'eau</b></p> <p>Dans le PADD, l'objectif n°2 de l'axe 3 affirme la volonté de « Développer la nature et l'eau en ville ». Le point 5 (« Rendre visible la place de l'eau en ville ») de cet objectif met en évidence les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « Permettre la résurgence du ru Gobétue.</li> <li>• Valoriser les mares existantes et développer la gestion intégrée des eaux pluviales par des jardins de pluie, des noues.</li> <li>• S'inspirer du cycle naturel de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux pluviales ».</li> </ul> <p>De même, dans l'objectif n°1, le point 3 affirme la volonté suivante : « Connecter les mares, naturelles ou artificielles, en réseau ».</p> <p>Dans les OAP, la résurgence du ru de Gobétue est favorisée au sein de l'OAP Murs à pêches, de même que dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue, qui vise à</p> |

« Préserver et valoriser les rus et les noues », ainsi que « Qualifier et créer des mares et engager leur mise en réseau ».

Enfin, des dispositifs spécifiques sont proposés pour préserver les différents éléments de la trame verte et bleue, notamment les mares. Sont ainsi créées des EPPm, qui bénéficient du règlement suivant : « Au sein des Espaces Paysagers à Protéger pour les mares (EPPm) identifiés au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits ».

#### **L'amélioration de la qualité des cours d'eau**

Dans le cadre du PLU, le règlement respecte les dispositions des règlements d'assainissements communal et départemental.

#### **La gestion des risques de crues à l'échelle du bassin versant**

Le règlement du PLU, en toutes zones, incite à l'infiltration à la parcelle afin de limiter le risque d'inondation. Ainsi, pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : arrosage, stockage, infiltration. L'excès de ruissellement peut être rejeté sur le domaine public – dans la limite d'un litre par seconde et par hectare après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. Tout ceci doit se faire en prenant en compte la nature des sols, qui est peu favorable à l'infiltration sur le territoire.

La protection d'autres éléments paysagers et naturels à travers les dispositifs des EPP et des EBC permet en outre de garantir une bonne perméabilité des sols.

**L'enjeu de renouvellement urbain du territoire dans une démarche d'aménagement durable qui devra permettre d'intégrer les cours d'eau et la gestion des risques aux projets d'aménagement**, est pris en compte dans le PLU plus globalement à travers le choix des sites de projet et les différentes réponses proposées ci-dessus.

## H. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) et le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte avec le PREDMA et le PDEDMA.

| LE PREDMA ET LE PDEDMA   | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU  |
|--|--|
| <p>La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 48) et son décret d'application n°2005-1472 du 29 Novembre 2005 ont donné à la Région Ile-de-France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés alors que cette planification reste départementale et de la responsabilité des Conseils Départementaux partout ailleurs en France.</p> <p>Le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les déchets des ménages (ex : les emballages, les journaux-magazines, les encombrants, les déchets verts (tontes, branchages...), les ordures ménagères résiduelles...),</li> <li>- Les déchets non dangereux et non inertes des entreprises et des administrations,</li> <li>- Les boues de l'assainissement collectif.</li> </ul> <p>Les objectifs du PREDMA pour 2019 sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant par an,</li> <li>- Augmenter de 60 % le recyclage des déchets ménagers,</li> <li>- Doubler la quantité de compost conforme à la norme,</li> <li>- Diminuer de 25 % les déchets incinérés et de 35 % les déchets enfouis,</li> </ul> | <p>Le Plan Local d'Urbanisme de Montreuil précise, notamment dans les annexes relatives à l'élimination des déchets, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le PREDMA ainsi que le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.</p> |

- Favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.

Conformément aux dispositions de l'article L.541-15 du Code de l'environnement :

« Dans les zones où les plans visés aux articles L. 541-11, L. 541-13 et L. 541-14 sont applicables, les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de l'élimination des déchets et, notamment, les décisions prises en application du titre Ier du présent livre doivent être compatibles avec ces plans. »

Il en résulte que les décisions de l'Etat (services Préfectoraux), des collectivités territoriales (leurs marchés publics, leurs décisions en matière de collecte et traitement, etc.) et des concessionnaires (les exploitants intervenant au titre de missions de service public dans le cadre des déchets) doivent s'inscrire dans une relation de compatibilité avec le plan.

## I. Les documents relatifs aux risques et nuisances

### Les risques naturels et technologiques

La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs prévoit que le citoyen a le droit d'être informé sur les risques qu'il encourt en certains points du territoire, et sur les mesures de sauvegarde pour l'en protéger.

À Montreuil, l'information relative aux risques majeurs se base sur le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), réalisé par la préfecture. Ce dernier identifie les risques naturels suivants sur le territoire : risque d'inondation, mouvements de terrain, transport de matières dangereuses : canalisations.

#### ❖ Le risque d'inondation

La commune de Montreuil n'est pas concernée par un PPRI, mais le PLU doit être compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie.

| LE PGRI  | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU   |
|--|---|
| <p>Le PGRI, approuvé en décembre 2015, définit pour la période 2016-2021 des objectifs visant à réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culture et l'économie.</p> <p>Objectif 1 : réduire la vulnérabilité des territoires</p> <p>Objectif 2 : agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages</p> <p>Objectif 3 : raccourcir fortement el délai de retour à la normale des territoires sinistrés</p> <p>Objectif 4 : mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque</p> <p>Des objectifs sont déclinés pour les TRI (territoire à risque important d'inondation) du Bassin. La commune de Montreuil est en limite du TRI Métropole francilienne.</p> | <p>Afin de limiter le risque d'inondation, le PLU définit des espaces de pleine terre dans les différentes zones urbaines permet de préserver des espaces possibles d'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Les projets d'urbanisation les plus importants ne sont pas localisés dans les zones soumises à des risques d'inondation, afin de limiter l'exposition de la population à ce risque.</p> |

Par ailleurs, la commune est soumise au risque d'inondation par ruissellement.

Dans le cadre du PLU, le fait de définir des espaces de pleine terre dans les différentes zones urbaines permet de préserver des espaces possibles d'infiltration des eaux pluviales et donc limiter le phénomène de ruissellement.



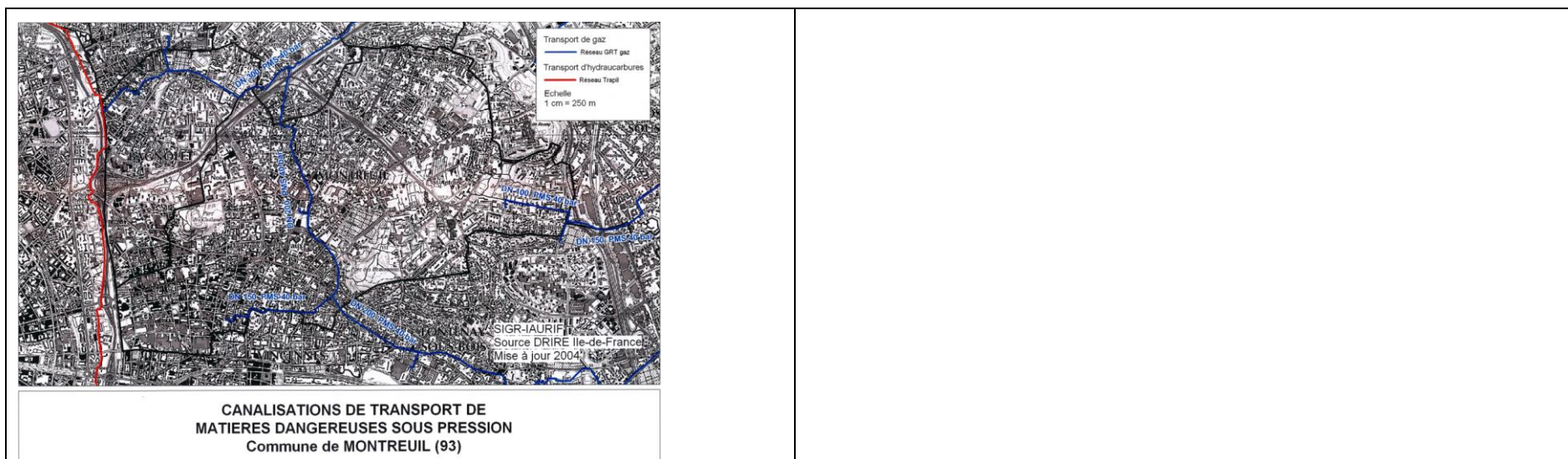
### ❖ Le risque de mouvement de terrain

La commune de Montreuil est soumise à un plan de prévention des risques naturels liés aux mouvements de terrain (PPRMT) approuvé le 22 avril 2011.

| MOUVEMENTS DE TERRAIN  | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU   |
|--|---|
| <p>Le PPRMT concerne les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• présence d'anciennes carrières,</li> <li>• dissolution du gypse</li> <li>• phénomène de retrait gonflement des sols argileux</li> </ul> | <p><b>Règlement :</b></p> <p>Les OAP rappelle que les secteurs Le Morillon et La Noue sont concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, que le PPRmt s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique et que des mesures devront être proposées afin d'éviter ou de réduire l'exposition à ce risque.</p> <p>Le règlement rappelle, dans les dispositions générales, le PPRMT et renvoie à celui-ci en annexe du PLU qui donne des précautions particulières pour les constructions sur les terrains concernés par ce risque</p> |

### ❖ Les canalisations de transport de matières dangereuses

| CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES   | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU   |
|--|---|
| <p>La commune est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses - canalisation de gaz haute pression. La présence de canalisations engendre des limitations de la constructibilité des secteurs environnants. Ces restrictions sont définies graphiquement en annexe servitudes du présent dossier de PLU.</p> <p><i>Extrait du plan des servitudes</i></p> | <p><b>Annexes :</b></p> <p>Ce risque est intégré dans les servitudes d'utilité publique (annexe du dossier de PLU) qui s'imposent au PLU.</p> |



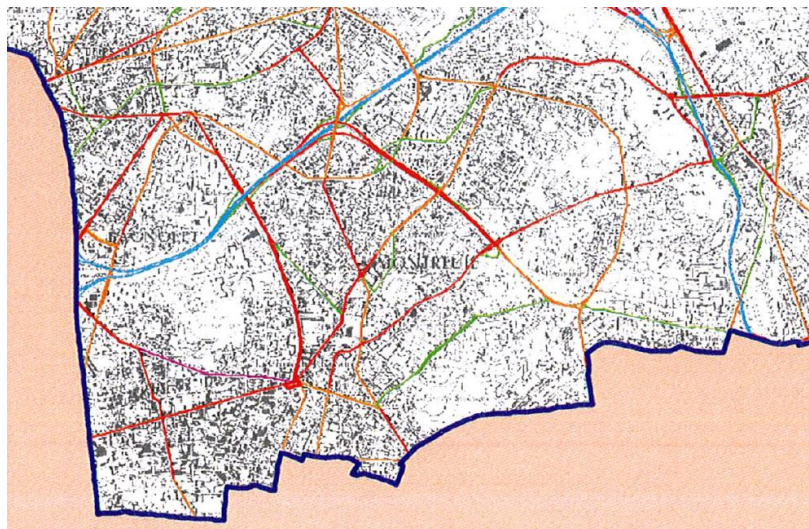
❖ **Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre**

| CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE   | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU  |
|--|--|
| <p>Le Préfet de chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre. Ce classement estime des niveaux de bruit d'après des données de trafic (comptage véhicules et part des poids lourds). Il identifie les infrastructures bruyantes susceptibles d'affecter leur voisinage, les niveaux de bruit à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les émissions sonores.</p> <p>Les informations du classement sonore seront reportées par la collectivité compétente dans les annexes informatives de son document d'urbanisme (PLU). Cependant, le classement sonore n'est ni une servitude ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances minimales que les futurs bâtiments devront respecter.</p> <p>Le long des voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à destination d'habitation devront respecter les règles d'isolation acoustique</p> | <p><b>Règlement :</b></p> <p>Le règlement rappelle le classement sonore dans les dispositions générales. Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée</p> |

minimum déterminées par les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier départemental et à l'isolement acoustique du 30 mai 1996

Lors du dépôt de tout permis de construire, le pétitionnaire ou le promoteur devra prendre en compte ces données.

*Extrait du classement sonore des routes départementales*



## J. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

### Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la Région Ile-de-France

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte avec le SRCAE.

| ORIENTATIONS DU SRCAE   | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU   |
|---|---|
| <p>Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. À ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;</li> <li>- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie ;</li> <li>- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique</li> </ul> <p>En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique ;</li> <li>- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement ;</li> <li>- Favoriser les modes actifs de déplacements et les transports en commun dans le partage de l'espace public ;</li> </ul> | <p>Le PLU permet une densification de la zone urbaine à travers des opérations ciblées de densification, mais aussi à travers un travail sur les règles du PLU, conformément aux objectifs du SDRIF. Par ailleurs, la commune porte des objectifs de développement d'activités et équipements sur son territoire, afin d'assurer un meilleur équilibre entre habitat et emploi, de limiter les déplacements en voiture et parallèlement de diminuer les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Le PLU permet l'utilisation de matériaux et de techniques de performances énergétiques. Il exige par ailleurs pour la plupart des zones des critères de performance énergétique minimaux à respecter.</p> |

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison) ;</li><li>- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements ;</li><li>- Mutualiser les services et les équipements ;</li><li>- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid ;</li><li>- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable.</li></ul> |  |
|---|--|

## K. Les monuments historiques et sites classés et inscrits

| MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES CLASSES ET INSCRITS  | PRISE EN COMPTE DANS LE PLU  |
|---|--|
| <p>La commune est concernée par les protections suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monument classé : l’Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul située dans le centre-ville classée Monument historique au titre de la loi du 31/12/1913, par arrêté du 18 mars 1913</li> <li>• Monuments inscrits : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L’ancien studio de cinéma Pathé-Albatros (arrêté du 18 Juillet 1997) au 52, rue du Sergent Bobillot, ainsi que sa parcelle (CAD BK 109),</li> <li>○ Les trois fours de l’ancienne porcelainerie Samson (arrêté du 13 Février 1989) au 17, rue de la Révolution.</li> </ul> </li> <li>• Site classé : ensemble formé par 4 secteurs du quartier Saint-Antoine (arrêté du 16/12/2003)</li> <li>• Sites inscrits : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le domaine de Montreau (arrêté du 30/12/1948)</li> <li>○ Les pièces d’eau de l’ancien domaine de Tillemont</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces monuments sont protégés par une servitude qui implique l’avis obligatoire des Architectes des Bâtiments de France pour toute modification apportée à ces édifices et pour toute modification apportée au mode d’utilisation du sol et aux constructions covisibles avec le monument dans un rayon de 500 m autour de ces bâtiments.</p> <p>De plus, 8.6 ha du site des murs à pêches ont été classés au titre des « sites et du paysage » par décret du 16 décembre 2003. La protection du site consiste à interdire toute destruction ou modification du site sans autorisation ministérielle et toute construction étrangère à leur vocation première.</p> | <p><b><u>PADD :</u></b></p> <p>Le PADD définit des orientations sur le patrimoine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Préserver les témoignages du passé horticole</i></li> <li>• <i>Concilier la préservation de l’identité des quartiers pavillonnaires et le développement de la mixité sociale et de petits immeubles</i></li> <li>• <i>Préserver les éléments intéressants du patrimoine de la ville, porteurs de son identité (artisanal, faubourien, industriel, ...).</i></li> <li>• <i>Avoir un regard attentif sur l’insertion des nouvelles constructions dans l’environnement urbain montreuillois</i></li> </ul> <p><b><u>Annexes :</u></b></p> <p>Ces éléments constituent des servitudes d’utilité publique et sont donc intégrés en annexe du dossier de PLU.</p> <p><b><u>Zonage :</u></b></p> <p>Les édifices qui sont soumis à la protection du patrimoine bâti au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme sont identifiés dans le plan de zonage. Les murs à protéger, au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme y sont également identifiés.</p> |

# ■ Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

## 1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique

### **1/ Objectif démographique et production de logements à prévoir**

La commune compte 105 082 habitants en 2016<sup>1</sup>, chiffre de référence qui permet d'identifier la production de logements à prévoir au regard des objectifs démographiques.

Compte tenu des obligations liées à la prise en compte de documents supra communaux tel que le SDRIF et des contrats passés via des documents comme le CDT, des efforts en termes de production de logements qui sont nécessaires (notamment dans le contexte francilien), des potentialités existantes sur le territoire communal, ou encore des projets engagés ou réalisés, pour certains, depuis 2013<sup>2</sup>, il est possible d'estimer que la population tendra, à l'horizon 2030, vers 120 000 habitants.

Considérant une probable légère inflexion du nombre de personnes par logement (2,2 personnes par logement alors qu'il était de 2,3 en 2014), le nombre de logements à réaliser sur la période 2018-2030 (pour atteindre les 120 000 habitants à l'horizon 2030) est estimé à un peu moins de 7 000 logements, soit environ 580 par an. L'inflexion du nombre de personnes par logement suit la tendance à la baisse du nombre de personnes par logement, constatée depuis le milieu des années 1970 et stabilisée depuis le début des années 2000. Cette tendance peut être remarquée également aux échelles départementale et régionale.

Au final, au regard de l'objectif démographique envisagé, le parc de logements passerait de 48 089 en 2014, à environ 55 000 à horizon 2030.

---

<sup>1</sup> Source : INSEE

<sup>2</sup> Année de référence pour la réponse aux objectifs du SDRIF, date d'entrée en vigueur de celui-ci

## **2/ La production de logements de 2013 à 2030**

Entre 2014 (dernier chiffre officiel connu du parc de logements) et 2030 (horizon PLU), le parc total de logements devrait augmenter d'environ 7 000 logements. Dans les prochaines années, plusieurs opérations de grande ampleur permettront de remplir une part importante des objectifs sus-cités :

- Environ 3 000 logements nouveaux seront construits dans le Bas Montreuil dans le cadre des ZAC Faubourg (environ 1 450 logements) et Fraternité (environ 1 000 logements), ainsi que dans le reste du tissu urbain du Bas Montreuil. Il est à noter que « l'étude d'impact Bas Montreuil » prévoit la démolition d'environ 500 logements sur ce secteur. L'augmentation du parc de logements sur ce secteur serait alors d'environ 2 500 logements,
- Environ 1 200 logements seront construits dans le cadre de la réalisation de la ZAC Boissière-Acacia.

Dans les années à venir, et d'ici à 2030, le PLU devra donc permettre la réalisation des logements supplémentaires, à savoir environ 2 800.

L'urbanisation des abords du futur tramway T1 en lieu et place de l'actuelle autoroute A186 permettra la réalisation de plusieurs centaines de logements suivant une opération d'ensemble. Aujourd'hui, la ville de Montreuil est quasiment complètement urbanisée. Ainsi, hormis l'actuelle ZAC Boissière-Acacia, constituant une extension urbaine et l'opération mise en œuvre en lien avec la prolongation du tramway, aucun autre secteur ne permet une extension urbaine. Ainsi, l'ensemble des logements seront réalisés dans le diffus, ce que rend possible le projet de PLU. En effet, le diagnostic foncier a permis de mettre en évidence un potentiel foncier non-négligeable en renouvellement urbain, quoique celui-ci soit assez hétérogène à l'échelle de la ville et des différentes formes urbaines.

La zone UG permet particulièrement une certaine densification urbaine, de même que la zone UH.

- **Le potentiel de densification dans les zones à dominante d'habitat**

Methodologie : Le diagnostic foncier a deux objectifs

- Évaluer le potentiel de construction, sous la forme de densification des quartiers d'habitation existants, en diffus, c'est-à-dire résultant d'initiatives individuelles au « cas par cas » : division de parcelle, construction sur parcelle libre, réalisation d'une nouvelle construction en fond de parcelle, et cela à l'horizon de la durée du PLU, c'est-à-dire 2030 environ.
- Identifier les sites de projet qui pourraient donner lieu à des projets d'ensemble, publics ou privés, permettant de répondre à des besoins d'intérêt général.

Pour réaliser l'analyse des capacités de densification du territoire, une analyse du potentiel de densification en fonction des formes urbaines (à savoir la typologie des différentes constructions, entre le tissu de centre-ville, le tissu mixte pavillonnaire et petits collectifs, l'habitat de faubourg, les constructions comprenant



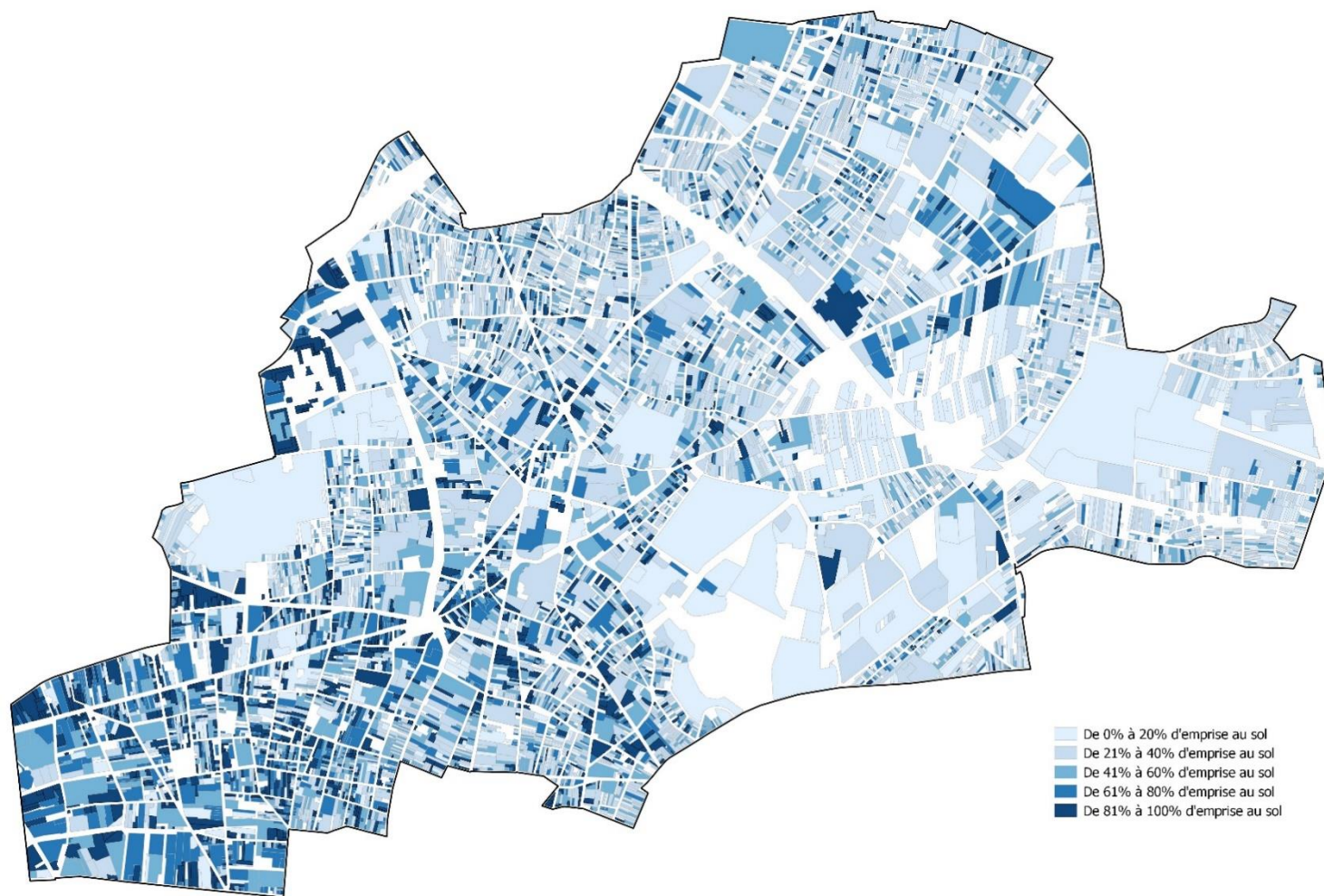
habitat et activités, les grands ensembles, les cités jardins, le tissu pavillonnaire, etc.) est jumelée avec une étude de l’emprise au sol des bâtiments (mise en parallèle avec les emprises au sol autorisées dans le cadre du PLU révisé) et de la hauteur des bâtiments. Ces analyses menées conjointement sont croisées avec des espaces spécifiques pour lesquels seule l’analyse en fonction de l’emprise au sol et celle par formes urbaines ne permet pas de rendre compte de leurs particularités. En effet, d’autres critères primordiaux entrent en compte dans l’identification des secteurs mutables, tels que :

- La localisation des sites : proximité des équipements et des services, bonne accessibilité présente et/ou future ;
- Les caractéristiques foncières des sites, leur vocation et occupation actuelle ;
- Le contexte « social » (secteurs caractérisés par de fortes problématiques sociales ou de gestion de proximité notamment).

Les cartographies présentées aux pages suivantes ont été constituées de manière à rendre compte d’une réalité urbaine diversifiée. Afin de constituer le diagnostic foncier, des critères ont été privilégiés (forme urbaine, taille de la parcelle, emprise au sol, hauteurs) afin de rendre compte d’un aperçu général du potentiel de densification à l’échelle communale. Cette analyse ne peut prendre en compte toutes les externalités (comportement des propriétaires fonciers, marché de l’immobilier etc.).

## Les emprises au sol :

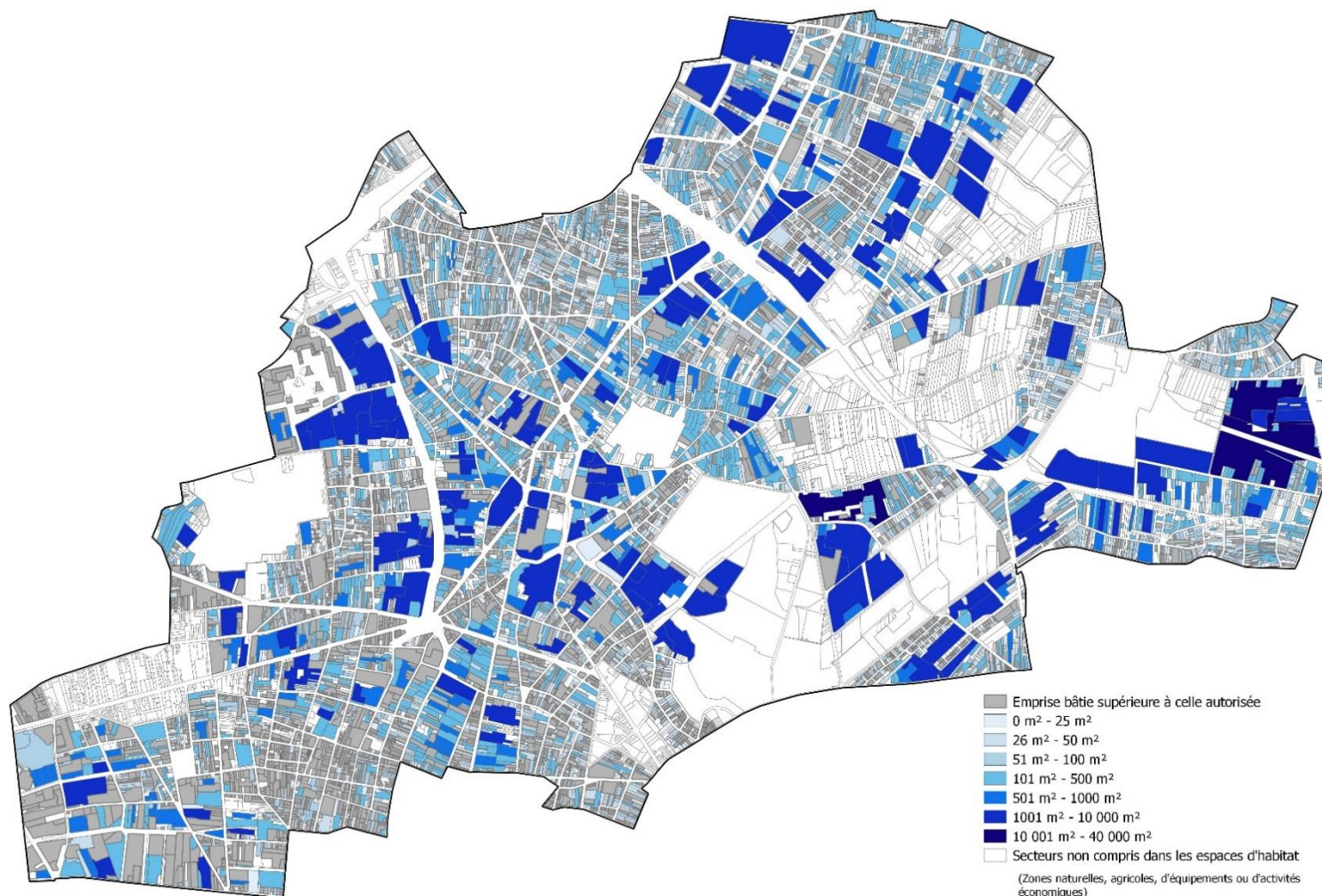
### L'emprise au sol observée



Les plus fortes emprises au sol se retrouvent à l'ouest du territoire, à proximité de Paris, et le long des principaux axes routiers (rue de Paris, rue de Rosny). Ces emprises correspondent au bâti ancien de type maisons de ville ou habitat de faubourg. Les activités économiques occupent également d'importantes emprises au sol.

L'habitat individuel et les résidences d'habitat collectif occupent de plus faibles emprises sur le reste du territoire.

## Reste à bâtir par rapport à l'emprise au sol autorisée dans le règlement (superficie résiduelle)



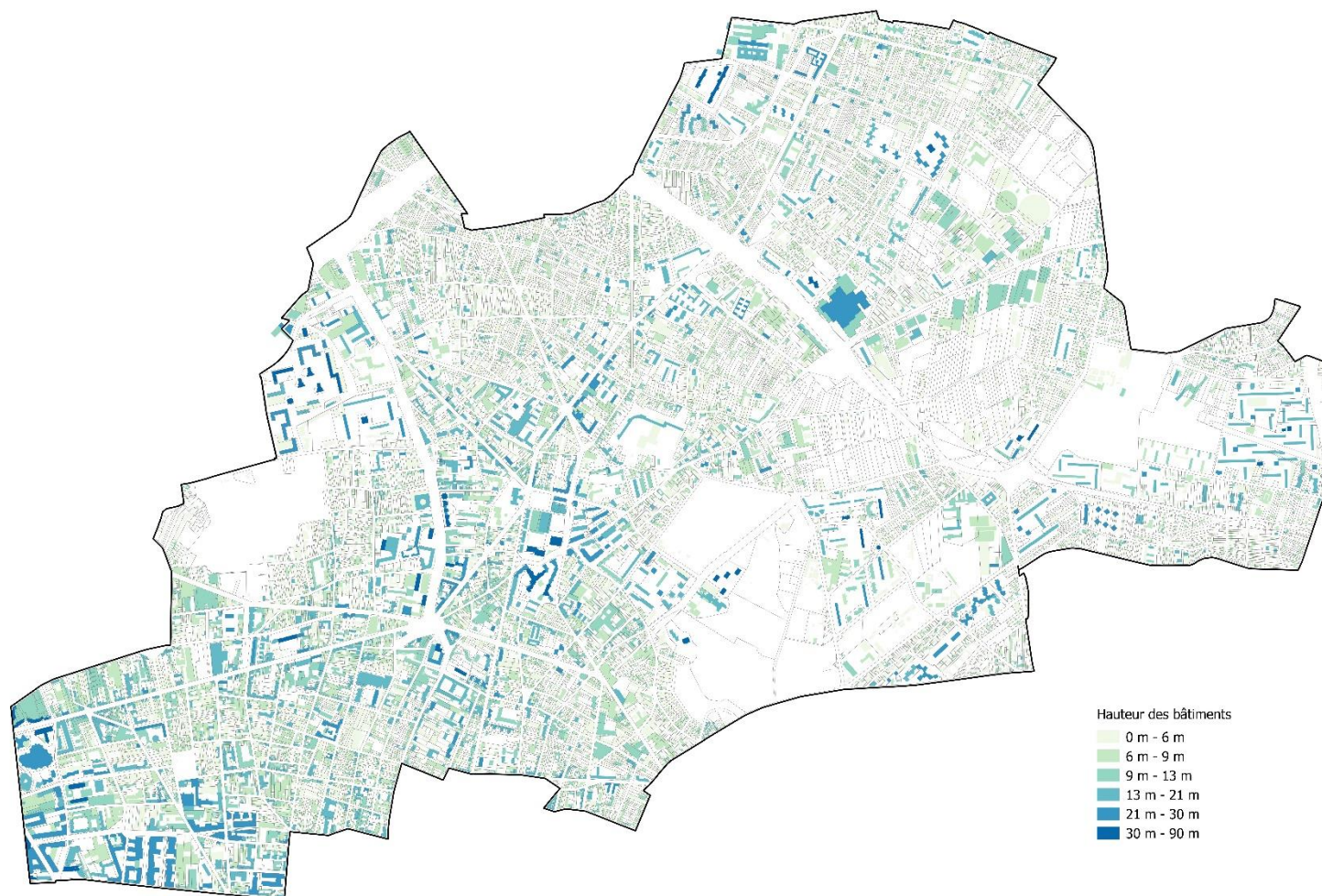
Ainsi, les espaces où l'on retrouve des superficies d'emprise au sol résiduelles (par rapport aux emprises au sol maximales autorisées dans le règlement du PLU) sont principalement composés de vastes parcelles occupées par des résidences d'habitat collectif ou des activités. Le potentiel de densification de ces espaces demeure faible.

Cependant, le reste à bâtir par rapport à l'emprise au sol au sein des quartiers d'habitat individuel offre un potentiel de densification théorique.



## Les hauteurs :

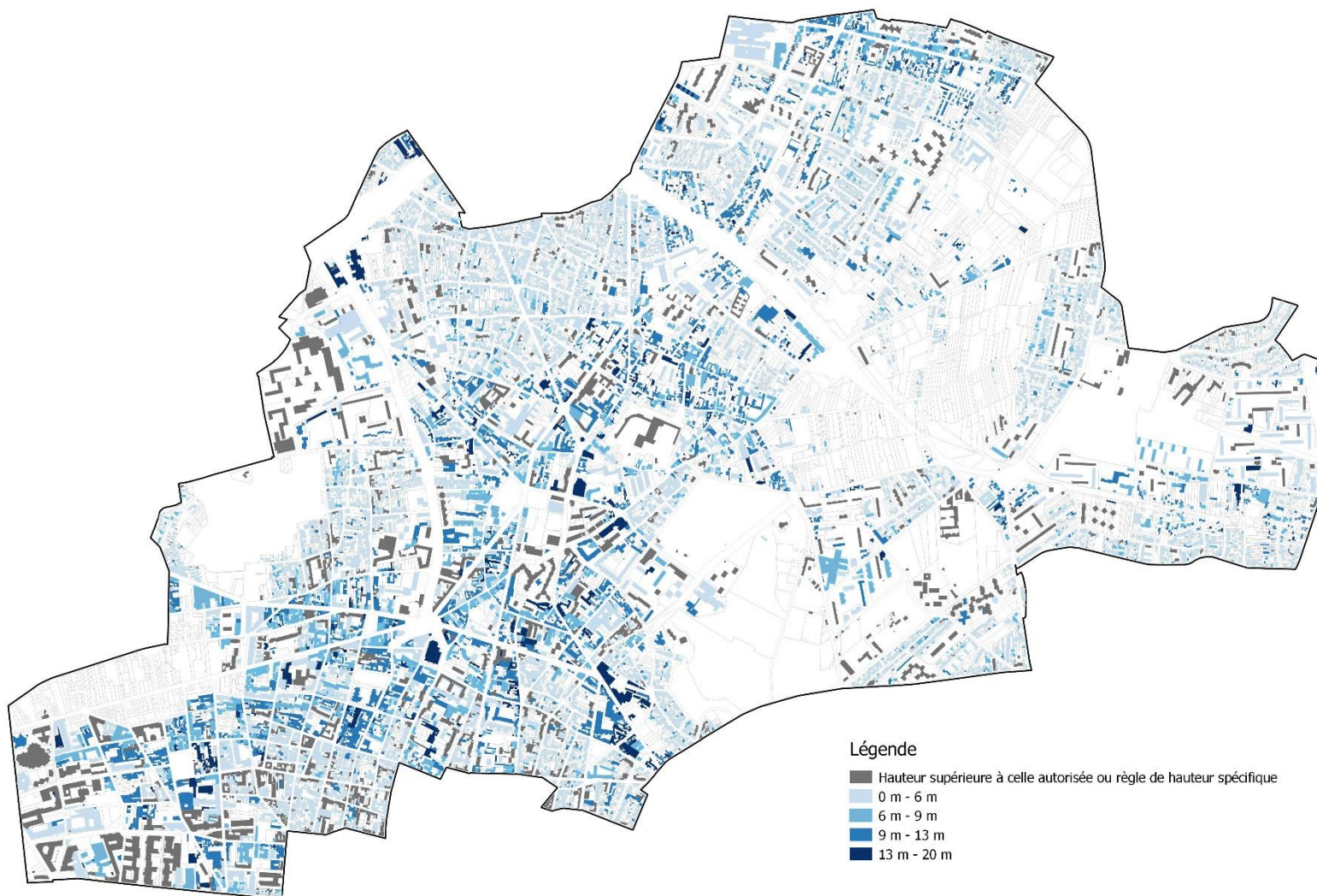
### Les hauteurs observées



De la même manière que les emprises au sol, les hauteurs les plus importantes se retrouvent à l'ouest du territoire, à proximité de Paris, et le long des principaux axes routiers (rue de Paris, rue de Rosny). Ces hauteurs correspondent essentiellement aux grands collectifs urbains.

Les plus faibles hauteurs (2 à 3 niveaux) correspondent principalement à l'habitat individuel.

## Reste à bâtir par rapport aux hauteurs autorisées (hauteur résiduelle)



Le reste à bâtir en hauteur (par rapport à ce qui est autorisé dans le règlement du PLU) se concentre principalement à l'ouest du territoire, ou au nord (de part et d'autre du Boulevard de la Boissière) et correspond majoritairement au bâti ancien ou au tissu de faubourg.

Cette analyse théorique de l'emprise au sol, des hauteurs, mise en parallèle avec les formes urbaines, démontre l'existence d'un potentiel de densification sur le territoire.

- **Le potentiel global de production de logements**

Au regard du nombre moyen de logements qui ont été réalisés en diffus au cours des dernières années et du dispositif réglementaire mis en place dans le cadre de la révision, le rythme de construction dans le diffus devrait se situer à environ 200 logements par an, soit un total d'environ 2 400 logements entre 2018 et 2030. Cette estimation prend en compte les futures constructions qui pourront se faire dans les différents quartiers résidentiels et mixtes (zones UG et UH) mais également les terrains aux abords du futur projet de tramway T1. Enfin, le renouvellement urbain prévu dans le cadre des opérations de rénovation urbaine (PRUS La Noue et Bel-Air-Grands-Pêchers et NPNRU Le Morillon), quoiqu'il ne s'agisse pas du cœur de ces projets, pourrait permettre la création de nouveaux logements.

De ce fait, l'objectif de réalisation de 7 000 nouveaux logements à l'horizon 2030 est rendu possible par le présent projet de PLU, à la fois par la réalisation d'opérations d'ensemble de grande ampleur et par une forme de renouvellement urbain diffus.



## 2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le dispositif règlementaire mis en place dans le cadre de la révision du PLU vise à permettre la réalisation de ces 7 000 logements dans un souci de modération de la consommation de l'espace. La plupart des logements réalisés le seront en densification de l'espace urbain actuellement constitué. En effet, les espaces potentiels d'extension urbaine à Montreuil sont très réduits. La plupart des 7 000 logements construits à l'horizon 2030 le seront donc en densification des espaces actuellement constitués. Le dispositif règlementaire permet une évolution du tissu urbain déjà constitué, principalement en zones UG et UH. La construction en moyenne de 200 logements en densification (soit un total de 2 400 logements à l'horizon 2030) est rendue possible par le règlement de ces zones. Par ailleurs, les projets cités ci-avant (ZAC Faubourg, Fraternité, Boissière-Acacia ; NPNRU (Le Morillon ; La Noue) et le PRUS Bel-Air-Grands-Pêchers sont principalement réalisés dans l'espace urbain actuel.

Par ailleurs, seuls deux secteurs sont comptés dans le cadre d'une extension urbaine de la ville ont été identifiés (le site Boissière-Acacia et l'emprise de l'A186), mais ceux-ci sont déjà en milieu urbain. Ces deux sites sont identifiés dans le SDRIF comme « secteurs à fort potentiel de densification » et identifiés comme secteurs d'enjeu au sein du CDT. Le site Boissière-Acacia consiste dans la création d'une ZAC sur une superficie de 14 ha, dont 11 ha urbanisés (pour la plupart actuellement identifiés en secteurs urbanisés<sup>3</sup>), permettant la réalisation d'un quartier mixte comprenant 1 200 logements. L'emprise de l'A186 est support d'un projet de renouvellement urbain comprenant plusieurs centaines de logements, réalisés en lien avec le prolongement du tramway T1. Leur urbanisation conduit à une extension urbaine, sur un périmètre de :

- 4,56 hectares pour le site Boissière-Acacia sur les 11 hectares urbanisés dans le cadre de la ZAC,
- 7,7 hectares pour le projet de renouvellement urbain sur l'emprise de l'actuelle A186.
- 2,3 hectares pour les STECAL des Murs à pêches.

L'extension urbaine rendue possible par la mise en œuvre du PLU représente ainsi une urbanisation de 14,56 ha, représentant environ 1,5% de la superficie de la commune.

Il est à noter que l'essentiel de la superficie représentant de la consommation foncière est en outre constituée par des espaces de faible qualité écologique (espaces de friche pour le site Boissière-Acacia) ou largement imperméabilisés et pollués (emprise de l'A186).

---

<sup>3</sup> IAU, Mode d'Occupation du Sol, 2012

Le dispositif réglementaire permet ainsi de permettre la réalisation de 7 000 nouveaux logements, tout en limitant autant que possible la consommation de l'espace sous la forme d'étalement urbain, déjà largement contraint à Montreuil.



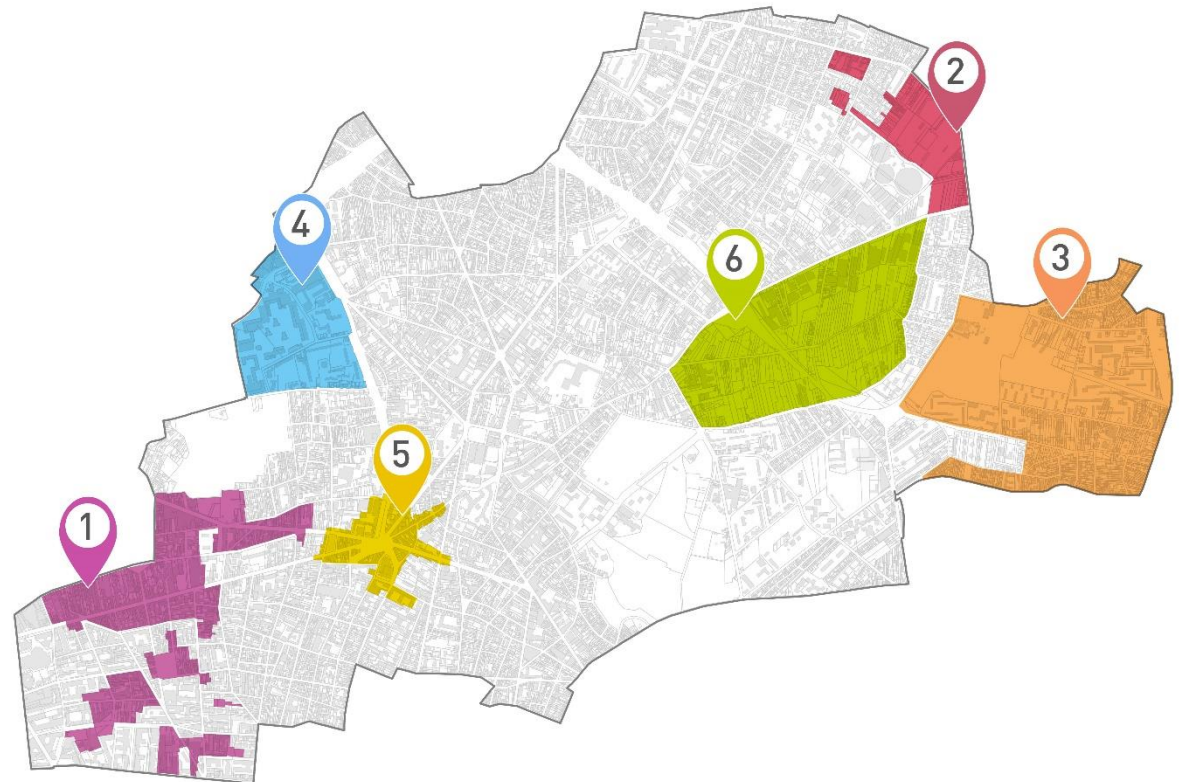
# Justification des OAP

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, 11 OAP ont été définies. Six d'entre elles concernent des secteurs spécifiques, elles permettent de cadrer le parti d'aménagement et le programme des secteurs de projets, à savoir :

1. **Bas-Montreuil : Faubourg / Fraternité**
2. **Boissière**
3. **Le Morillon**
4. **La Noue**
5. **Croix de Chavaux**
6. **Murs à Pêches**

A ces six OAP sectorielles s'ajoutent cinq OAP thématiques qui précisent les orientations du PADD sur des thèmes prégnants à Montreuil. Il s'agit :

1. **La trame verte et bleue**
2. **Le patrimoine**
3. **La mobilité**
4. **Les activités économiques**
5. **La qualité de l'habitat**



# Les OAP sectorielles

## 1. Bas-Montreuil : Faubourg / Fraternité


| Orientations du PADD  | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|---|--|
| <p><b>2. Préserver et équilibrer la mixité sociale tout en assurant la transition écologique et énergétique du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique.</b></p> <p>Diversifier l'offre en logements</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Développer l'habitat spécifique pour les jeunes, les étudiants (résidences à loyer modéré), les artistes (ateliers), les personnes âgées (maintien à domicile) et les travailleurs migrants.</li><li>• Inclure ces programmes pour publics spécifiques dans des opérations de promotion classique, avec une mixité à l'immeuble.</li><li>• Promouvoir l'habitat adapté pour les personnes à mobilité réduite.</li><li>• Développer la colocation des jeunes – personnes âgées.</li><li>• Développer une offre de logements sociaux adaptée au public senior.</li><li>• Atteindre un objectif minimum de 5 % d'habitat participatif sur la ville.</li><li>• Prendre en compte et accompagner les modes d'habitats alternatifs spécifiques</li></ul> <p>Développer de nouveaux équipements et services</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Programmer la construction d'écoles nécessaires sur le territoire en lien avec les projets de logements.</li><li>• Développer l'offre d'équipements petite enfance (comme les Maisons d'assistant(e)s maternel(le)s), notamment en réservant des espaces dédiés à ces équipements dans les opérations d'aménagement.</li><li>• Maintenir l'offre publique de soins et veiller à sa répartition équilibrée sur le territoire.</li><li>• Favoriser le développement d'une offre de soins de proximité.</li><li>• Veiller à la complémentarité entre le centre-ville et les autres secteurs.</li></ul> <p>Favoriser le maillage du commerce et des services</p> | <p>Périmètres de la ZAC Fraternité<br/>Périmètres de la ZAC Faubourg</p> <p>En complément de l'OAP, des filets de hauteurs ont été repérés sur le plan de zonage</p> <p>Projet de requalification de la Porte de Montreuil</p> <p>Éléments de programme</p> <p>ZAC FRATERNITE :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Environ 800 logements dont 340 logement locatifs sociaux minimum.</li><li>• 4 800 m<sup>2</sup> de commerces</li><li>• 17 800 m<sup>2</sup> de bureaux</li><li>• 12 700 m<sup>2</sup> d'activités</li></ul> <p>Zones du règlement concernées : UG, UZ2, UH1, UH</p> <p>Cette OAP s'inscrit dans la continuité de l'OAP actuelle. Elle a cependant intégré les nouveaux objectifs définis dans le PADD et les évolutions de</p> |

| Orientations du PADD   | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir le commerce existant et organiser le développement de pôles complémentaires.</li> <li>• Veiller à la complémentarité de l'offre commerciale.</li> <li>• Développer la présence des marchés et leur répartition sur le territoire.</li> <li>• Améliorer la visibilité des polarités commerciales</li> <li>• Développer un lieu dédié à la vente des produits des producteurs montreuillois.</li> <li>• Développer les marchés éphémères (comme le marché de Noël et celui de l'artisanat).</li> </ul> <p><b>Poursuivre le réaménagement des grands espaces publics structurants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Après les places Jean-Jaurès et Carnot, engager la restructuration des places de la Croix de Chavaux, des Ruffins, de la République, du Morillon, Jules-Verne, de la Paix et François-Mitterrand.</li> <li>• Développer les places publiques, lieux de rencontre et support de convivialité dans chaque quartier.</li> <li>• Mettre en place le plan « lumière » pour donner une nouvelle dynamique à l'espace public.</li> </ul> <p><b>Créer des petits espaces verts et/ou publics de proximité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer un mobilier urbain permettant la rencontre et le jeu : bancs, tables d'échiquier, de jeux, ping-pong afin de créer du lien social et de réinvestir l'espace public</li> </ul> <p><b>Développer des squares et espaces verts publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer de petits espaces verts de proximité supports de convivialité.</li> <li>• Accueillir plus d'équipements pour les enfants dans les parcs.</li> <li>• Développer des activités pédagogiques autour de la biodiversité et de l'agriculture (ferme pédagogique) à destination des enfants de Montreuil.</li> </ul> <p><b>Penser l'espace public comme un lieu sécurisant pour l'ensemble des Montreuillois(es)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer de nouvelles rues piétonnes ou zones de rencontre.</li> </ul> | <p>programmation des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) du Bas Montreuil dont l'objectif est d'encadrer plus précisément le développement de ces secteurs qui vont se transformer. Cette démarche a pour but de montrer la cohérence d'ensemble de ce projet à l'échelle du Bas-Montreuil.</p> <p>Ce quartier est immédiatement limitrophe de Paris et fait le lien entre la capitale et le centre-ville de Montreuil (Croix de Chavaux-Mairie), ainsi qu'avec le quartier des Coutures à Bagnolet. Il bénéficie d'une desserte variée et relativement complète. La proximité d'axes routiers majeurs (BP ; A3) et la présence d'un réseau de transports en commun dense (métro ligne 9), renforcent son image de quartier stratégique et attractif.</p> <p>L'histoire urbaine et sa localisation ont créé un quartier où traditionnellement habitat et activité se côtoient et créent un tissu mixte et dynamique. Cette mixité fonctionnelle est cependant menacée par un contexte immobilier tendu entraînant petit à petit le départ des activités. De plus l'habitat prédominant est ancien et caractérisé par une forte présence de l'insalubrité, et/ou par un bâti de facture modeste et vieillissant. Les espaces publics sont souvent sous-dimensionnés et disqualifiés, et le tissu commercial, principalement localisé rue de Paris, fragile.</p> <p>Ainsi, les orientations définies dans cette OAP ont pour objectif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intervenir sur l'habitat existant tout en préservant son identité mixte</li> <li>• Renouveler et diversifier l'offre de logements par une intervention foncière sur les « points durs » du tissu urbain tout en veillant à la transition avec le tissu existant</li> <li>• Requalifier l'espace public et mailler le quartier à travers la requalification, la prolongation ou la création de voies, circulations douces, etc.</li> <li>• Créer et rénover des espaces publics et des équipements publics et privés</li> <li>• Restructurer, revitaliser et renforcer le tissu commercial en ciblant précisément</li> </ul> |

| Orientations du PADD   | Orientations d'Aménagement et de Programmation  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre les travaux de rénovation des trottoirs, à l'exemple du travail réalisé sur la rue de Paris.</li> <li>• Mettre en place une signalétique adaptée aux piétons et aux personnes en situation de handicap.</li> </ul> <p><b>Maintenir les petites et moyennes entreprises sur le territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agir sur les prix des locaux d'activités.</li> <li>• Pérenniser la mixité des fonctions dans les quartiers.</li> <li>• Mettre en oeuvre une action volontariste d'accompagnement des entreprises.</li> </ul> <p><b>Favoriser ou développer les activités</b></p> <p><b>L'artisanat, l'activité artistique et culturelle, l'innovation, l'économie sociale et solidaire, l'économie collaborative, le numérique, le service à la personne, l'agriculture urbaine, la transition énergétique et les énergies renouvelables.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un label ou une charte « qualité montreuilloise ».</li> <li>• Créer un ou des lieux dédiés à l'artisanat, sous forme de pôles visibles.</li> <li>• Envisager la création d'un pôle de redistribution logistique.</li> <li>• Faciliter et accompagner les projets d'implantation des grandes entreprises.</li> </ul> <p><b>Préserver les éléments intéressants du patrimoine de la ville, porteurs de son identité (artisanal, faubourien, industriel...)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les caractéristiques des quartiers comme les sentes. Protéger certaines formes urbaines spécifiques liées aux anciennes parcelles agricoles.</li> <li>• Accompagner l'évolution et le développement de lieux de découverte de ce patrimoine et de ressources.</li> <li>• Développer des projets accompagnant la transformation du patrimoine industriel (îlot Chapal, halles Decaux, brasserie Bouchoule, friche Dufour, Studio Albatros).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le maintien et le développement de la mixité des fonctions et de l'offre commerciale</li> <li>• Créer ou requalifier les espaces verts de quartier et valoriser la trame verte à travers la végétalisation des cœurs d'îlots ou des rues.</li> <li>• La mise en valeur de la forme urbaine, du paysage et du patrimoine et du tissu culturel caractéristiques de ce quartier</li> </ul> <p>Au-delà de la programmation et de l'aménagement du secteur, l'OAP est complétée dans le règlement par un dispositif identifiant de manière précise les hauteurs maximales pour chaque construction sur l'ensemble des rues du secteur. Ces filets de hauteurs permettent de préserver l'identité du quartier en maintenant les formes urbaines actuelles, d'éviter les hauteurs trop importantes sur ce tissu urbain déjà dense, de réguler les hauteurs par rapport aux constructions existantes et au gabarit de la voie.</p> |




## 2. Boissière

| Orientations du PADD   | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|--|--|
| <p><b>2. Préserver et équilibrer la mixité sociale tout en assurant la transition écologique et énergétique du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique.</b></p> <p>Diversifier l'offre en logements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'habitat spécifique pour les jeunes, les étudiants (résidences à loyer modéré), les artistes (ateliers), les personnes âgées (maintien à domicile) et les travailleurs migrants.</li> <li>• Inclure ces programmes pour publics spécifiques dans des opérations de promotion classique, avec une mixité à l'immeuble.</li> <li>• Promouvoir l'habitat adapté pour les personnes à mobilité réduite.</li> <li>• Développer la colocation jeunes – personnes âgées.</li> <li>• Développer une offre de logements sociaux adaptée au public senior.</li> <li>• Atteindre un objectif minimum de 5 % d'habitat participatif sur la ville.</li> <li>• Prendre en compte et accompagner les modes d'habitats alternatifs spécifiques</li> </ul> <p><b>Rééquilibrer la mixité sociale à l'échelle du territoire communal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre le développement de logements sociaux dans les secteurs qui en ont peu, et diversifier l'offre dans les quartiers qui présentent un fort pourcentage de logements sociaux.</li> <li>• Développer une offre de logements étudiants dans le Haut Montreuil.</li> </ul> <p><b>Développer de nouveaux équipements et services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmer la construction d'écoles nécessaires sur le territoire en lien avec les projets de logements.</li> <li>• Développer l'offre d'équipements petite enfance (comme les Maisons d'assistant(e)s maternel(le)s), notamment en réservant des espaces dédiés à ces équipements dans les opérations d'aménagement.</li> <li>• Maintenir l'offre publique de soins et veiller à sa répartition équilibrée sur le territoire.</li> </ul> |  <p><b>Eléments de programme</b></p> <p><b>ZAC BOISSIERE-ACACIA :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 1 300 logements dont 40% de logement locatifs sociaux minimum.</li> <li>• 9 300 m<sup>2</sup> d'activités artisanales, commerciales et tertiaires.</li> <li>• 1 résidence senior</li> <li>• 1 résidence étudiante</li> <li>• 7 000m<sup>2</sup> d'équipements</li> </ul> <p><b>ILÔT BOISSIERE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 200 logements</li> <li>• 1 équipement socio-culturel</li> </ul> <p>Zones du règlement concernées : UZ1, UG1, UH</p> <p>L'OAP Boissière est une traduction du projet mené notamment dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Boissière Acacia. Elle est l'aboutissement d'une vaste réflexion urbaine sur le Plateau. Secteur peu dense et mal desservi par les transports en commun, le Plateau va fortement évoluer avec l'arrivée des prolongements du tramway T1 de</p> |

| Orientations du PADD   | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le développement d'une offre de soins de proximité.</li> <li>Veiller à la complémentarité entre le centre-ville et les autres secteurs.</li> </ul> <p><b>Affirmer de nouvelles polarités commerciales telles que celle de la ZAC* Boissière Acacia et du boulevard de la Boissière.</b></p> <p><b>Maintenir les petites et moyennes entreprises sur le territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Agir sur les prix des locaux d'activités.</li> <li>Pérenniser la mixité des fonctions dans les quartiers.</li> <li>Mettre en oeuvre une action volontariste d'accompagnement des entreprises.</li> </ul> <p><b>Favoriser ou développer les activités</b></p> <p><b>L'artisanat, l'activité artistique et culturelle, l'innovation, l'économie sociale et solidaire, l'économie collaborative, le numérique, le service à la personne, l'agriculture urbaine, la transition énergétique et les énergies renouvelables.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Créer un label ou une charte « qualité montreuilloise ».</li> <li>Créer un ou des lieux dédiés à l'artisanat, sous forme de pôles visibles.</li> <li>Envisager la création d'un pôle de redistribution logistique.</li> <li>Faciliter et accompagner les projets d'implantation des grandes entreprises.</li> </ul> <p><b>Développer des polarités économiques et commerciales autour des futures stations de transports en commun et des Zones d'aménagement concerté* (ZAC)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Faire des futures stations de nouvelles polarités économiques pour apporter plus de services aux habitants.</li> <li>Accompagner la mutation des zones d'activités existantes dans le Haut Montreuil (rue des Roches, rue Brûlefer et rue de Rosny) pour y développer des activités génératrices d'emplois.</li> <li><b>Déployer dans le cadre des ZAC* une stratégie globale d'installation des commerces et activités, avec un travail sur la configuration des locaux.</b></li> </ul> | <p>Noisy-le-Sec à Val de Fontenay et de la ligne 11 du métro de Mairie des Lilas à Rosny Bois Perrier. D'une superficie de 14 hectares, le site de la ZAC Boissière Acacia est à la limite communale avec Rosny et sur la crête du plateau. Ce site était essentiellement composé de friches des anciens réservoirs du SEDIF, à proximité d'une zone de petits pavillons au nord-ouest et de zones d'activités au sud.</p> <p>L'objectif premier de cette OAP est de développer un nouveau quartier bien intégré à l'existant. Pour ce faire, les enjeux sont donc de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Développer une nouvelle offre de logements diversifiés</li> <li>Intégrer les nouvelles constructions dans l'environnement existant en définissant les hauteurs, les percées visuelles et l'implantation des constructions</li> <li>Renforcer l'offre de locaux d'activité et dans le secteur</li> <li>Développer le commerce et les services de proximité</li> <li>Proposer des équipements induits par l'opération</li> <li>Proposer un projet exemplaire en termes de développement durable</li> <li>Structure et mailer le quartier par des voies véhiculés, des sentes et des espaces publics de qualité</li> <li>Créer un lien urbain le long du boulevard de la Boissière</li> <li>Créer et/ou requalifier des espaces verts et garantir des cœurs d'îlots végétalisés.</li> </ul> <p>Le programme général de l'OAP prévoit la création d'environ 1 300 logements dont 40% de logements sociaux. De plus, ce programme induit la création de locaux d'activités économiques (artisanales, commerciales et tertiaires), des équipements scolaires, petite enfance, des résidences seniors et étudiantes.</p> |

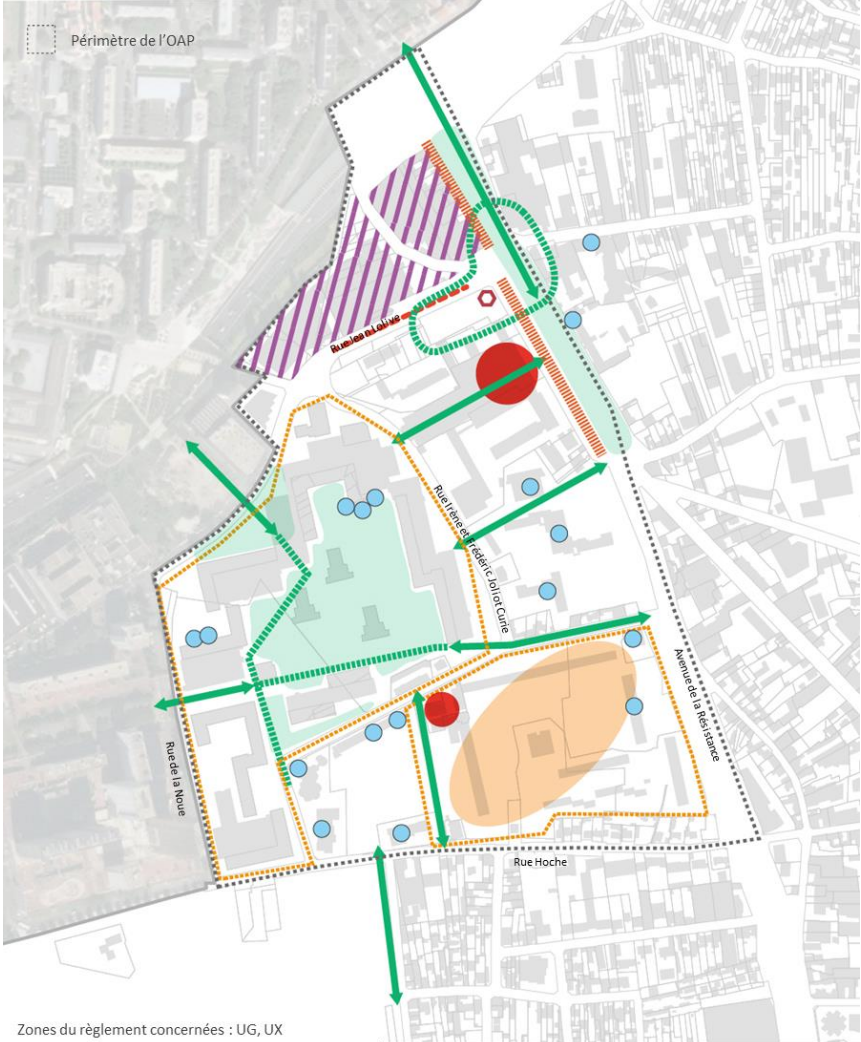
### 3. Le Morillon

| Orientations du PADD   | Orientations d'Aménagement et de Programmation  |
|--|---|
| <p><b>Requalifier les quartiers de grands ensembles (la Noue, Bel Air Grands Pêcheurs, Le Morillon...)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la mise en œuvre des programmes ANRU* et NPNRU*.</li> <li>• Développer la résidentialisation, notamment à La Noue en prenant pour exemple les réalisations du Bel Air.</li> </ul> <p><b>Développer de nouveaux équipements et services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmer la construction d'écoles nécessaires sur le territoire en lien avec les projets de logements.</li> <li>• Développer l'offre d'équipements petite enfance (comme les Maisons d'assistant(e)s maternel(le)s), notamment en réservant des espaces dédiés à ces équipements dans les opérations d'aménagement.</li> <li>• Maintenir l'offre publique de soins et veiller à sa répartition équilibrée sur le territoire.</li> <li>• Favoriser le développement d'une offre de soins de proximité.</li> <li>• Veiller à la complémentarité entre le centre-ville et les autres secteurs.</li> </ul> <p><b>Restructurer le parc d'équipements publics vieillissants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre un programme de rénovation énergétique et de mise en accessibilité des équipements dont les gymnases qui, pour certains, sont en mauvais état.</li> </ul> <p><b>Poursuivre le réaménagement des grands espaces publics structurants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Après les places Jean-Jaurès et Carnot, engager la restructuration des places de la Croix de Chavaux, des Ruffins, de la République, du Morillon, Jules-Verne, de la Paix et François-Mitterrand.</li> <li>• Développer les places publiques, lieux de rencontre et support de convivialité dans chaque quartier.</li> </ul> |  <p>Désigné comme quartier d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, le quartier du Morillon se compose de grands ensembles construits dans les années 1960 appartenant à l'Office Public de l'Habitat Montreuillois (OPHM). L'OAP englobe également des quartiers pavillonnaires.</p> |

| Orientations du PADD   | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place le plan « lumière » pour donner une nouvelle dynamique à l'espace public.</li> </ul> <p><b>Créer des petits espaces verts et/ou publics de proximité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Développer un mobilier urbain permettant la rencontre et le jeu : bancs, tables d'échiquier, de jeux, ping-pong afin de créer du lien social et de réinvestir l'espace public</li> </ul> <p><b>Rendre les parcs plus visibles et les ouvrir sur la ville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reconnecter le parc Montreau aux quartiers environnants grâce au projet de restructuration de la place des Ruffins et au projet de rénovation urbaine du Morillon.</li> <li>Rendre plus visible et plus accessible le parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands.</li> </ul> <p><b>Connecter les espaces à caractère naturel (parcs et autres espaces végétalisés publics et privés) par le développement de continuités vertes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les études sur la trame verte et bleue à l'échelle du territoire d'Est Ensemble Grand Paris dans les projets d'aménagement.</li> <li>Développer une continuité végétale Nord-Sud entre le parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands, le square de la République et le bois de Vincennes.</li> <li>Développer la connexion Est-Ouest entre les parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands, des Beaumonts et Montreau.</li> <li>Développer des liaisons et trames vertes bien repérées, profitant aux marcheurs comme aux espèces végétales et animales (Continuité verte entre les cheminements et les parcs).</li> </ul> | <p>Des études lancées durant l'été 2017 dans le cadre du protocole de préfiguration sont en cours.</p> <p>La situation d'enclavement du quartier, situé dans un espace en creux et isolé par des coupures urbaines majeures (autoroute, parc Montreau) génère des difficultés importantes d'accès aux services et un sentiment d'isolement pour les habitants. Les circulations piétonnes sont rendues difficiles par les dénivelés importants et la construction en plan libre des grands ensembles bâtis où les accès ont été pensés en priorité pour les voitures.</p> <p>Par ailleurs, le regroupement d'équipements souvent obsolètes dans le secteur d'habitat social les isole du tissu pavillonnaire. Enfin, le quartier dispose aujourd'hui de peu d'activités économiques et sa fonction reste essentiellement résidentielle.</p> <p>L'un des enjeux majeurs de cette OAP est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain,</li> <li>Désenclaver le quartier et de recoudre les différents tissus en rendant notamment les circulations plus lisibles,</li> <li>Penser globalement l'évolution du quartier, en lien avec l'apport majeur que représente l'arrivée du T1,</li> <li>Améliorer le cadre de vie et le maillage des espaces publics,</li> <li>Améliorer l'offre d'habitat et favoriser la diversité des types d'habitat,</li> <li>Encadrer l'évolution urbaine des quartiers pavillonnaires,</li> <li>Développer et améliorer l'offre d'équipements,</li> <li>Renforcer les pôles commerciaux et les services,</li> <li>Développer la trame verte en valorisant les espaces verts et ouvrir le parc Montreau sur le quartier.</li> </ul> |



## 4. La Noue

| Orientations du PADD  | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|---|--|
| <p><b>Requalifier les quartiers de grands ensembles (la Noue, Bel Air Grands Pêcheurs, Le Morillon...)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la mise en œuvre des programmes ANRU* et NPNRU*.</li> <li>• Développer la résidentialisation, notamment à La Noue en prenant pour exemple les réalisations du Bel Air.</li> </ul> <p><b>Soutenir la transition écologique du parc de logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir la rénovation thermique des constructions anciennes (collectifs et pavillons) afin d'éviter le décrochage énergétique et de lutter contre la précarité énergétique.</li> <li>• Développer de nouvelles formes de collecte et de recyclage des déchets...</li> <li>• Encourager l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>• Accompagner la mise en œuvre de la charte construction durable.</li> </ul> <p><b>Développer de nouveaux équipements et services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmer la construction d'écoles nécessaires sur le territoire en lien avec les projets de logements.</li> <li>• Développer l'offre d'équipements petite enfance (comme les Maisons d'assistant(e)s maternel(le)s), notamment en réservant des espaces dédiés à ces équipements dans les opérations d'aménagement.</li> <li>• Maintenir l'offre publique de soins et veiller à sa répartition équilibrée sur le territoire.</li> <li>• Favoriser le développement d'une offre de soins de proximité.</li> <li>• Veiller à la complémentarité entre le centre-ville et les autres secteurs.</li> </ul> <p><b>Restructurer le parc d'équipements publics vieillissants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre un programme de rénovation énergétique et de mise en accessibilité des équipements dont les gymnases qui, pour certains, sont en mauvais état.</li> </ul> |  <p>Périmètre de l'OAP</p> <p>Zones du règlement concernées : UG, UX</p> |

| Orientations du PADD  | Orientations d'Aménagement et de Programmation  |
|---|---|
| <p><b>Poursuivre le réaménagement des grands espaces publics structurants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Après les places Jean-Jaurès et Carnot, engager la restructuration des places de la Croix de Chavaux, des Ruffins, de la République, du Morillon, Jules-Verne, de la Paix et François-Mitterrand.</li> <li>Développer les places publiques, lieux de rencontre et support de convivialité dans chaque quartier.</li> <li>Mettre en place le plan « lumière » pour donner une nouvelle dynamique à l'espace public.</li> </ul> <p><b>Rendre les parcs plus visibles et les ouvrir sur la ville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reconnecter le parc Montreau aux quartiers environnants grâce au projet de restructuration de la place des Ruffins et au projet de rénovation urbaine du Morillon.</li> <li>Rendre plus visible et plus accessible le parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands.</li> </ul> | <p>Est Ensemble Grand Paris et la Ville ont lancé et poursuivent le projet de rénovation urbaine du quartier dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) qui fait l'objet d'un protocole de préfiguration conclu en décembre 2016 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et l'Office Public de l'Habitat Montreuillois depuis le 21 décembre 2011. Le PRUS vise à répondre à des problèmes structurels, de fonctionnement et de gestion jamais résolus depuis 40 ans et à enrayer l'aggravation de la situation sociale et urbaine de ce quartier.</p> <p>Les habitants du quartier sont associés à la définition du projet. Le NPNRU va essentiellement permettre de poursuivre le réaménagement des espaces publics, de retravailler l'entrée de ville du côté de la sortie de l'autoroute A3 et de désenclaver le quartier en l'ouvrant sur le secteur Villiers Barbusse.</p> <p>L'OAP constitue une première étape dans la poursuite de la réflexion et l'aménagement de ce secteur. Elle a pour objectif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>renforcer l'ouverture du quartier par la création de liaisons</li> <li>d'améliorer le cadre de vie à travers la requalification des espaces publics et l'amélioration de l'offre d'habitat</li> <li>de repenser et de développer l'offre commerciale et économique</li> </ul> |


## 5. Croix de Chavaux

| Orientations du PADD   | Orientations d'Aménagement et de Programmation  |
|--|---|
| <p><b>Développer de nouveaux équipements et services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmer la construction d'écoles nécessaires sur le territoire en lien avec les projets de logements.</li> <li>• Développer l'offre d'équipements petite enfance (comme les Maisons d'assistant(e)s maternel(le)s), notamment en réservant des espaces dédiés à ces équipements dans les opérations d'aménagement.</li> <li>• Maintenir l'offre publique de soins et veiller à sa répartition équilibrée sur le territoire.</li> <li>• Favoriser le développement d'une offre de soins de proximité.</li> <li>• Veiller à la complémentarité entre le centre-ville et les autres secteurs.</li> </ul> <p><b>Favoriser le maillage du commerce et des services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir le commerce existant et organiser le développement de pôles complémentaires.</li> <li>• Veiller à la complémentarité de l'offre commerciale.</li> <li>• Développer la présence des marchés et leur répartition sur le territoire.</li> <li>• Améliorer la visibilité des polarités commerciales</li> <li>• Développer un lieu dédié à la vente des produits des producteurs montreuillois.</li> <li>• Développer les marchés éphémères (comme le marché de Noël et celui de l'artisanat).</li> </ul> <p><b>Améliorer l'insertion des commerces dans la rue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à la bonne application de la charte esthétique.</li> <li>• Mettre en oeuvre le règlement de voirie (occupation de l'espace public par les terrasses des commerçants).</li> </ul> <p><b>Poursuivre le réaménagement des grands espaces publics structurants</b></p> | <p>Zone du règlement concernée : UG</p> <p>Croix-de-Chavaux est l'une des grandes places métropolitaines de l'Est parisien reliée aux portes de Montreuil et de Bagnolet par les rues de Paris et de Chanzky.</p> |

| Orientations du PADD  | Orientations d'Aménagement et de Programmation  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Après les places Jean-Jaurès et Carnot, engager la restructuration des places de la Croix de Chavaux, des Ruffins, de la République, du Morillon, Jules-Verne, de la Paix et François-Mitterrand.</li> <li>• Développer les places publiques, lieux de rencontre et support de convivialité dans chaque quartier.</li> <li>• Mettre en place le plan « lumière » pour donner une nouvelle dynamique à l'espace public.</li> </ul> <p><b>Penser l'espace public comme un lieu sécurisant pour l'ensemble des Montreuillois(es)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer de nouvelles rues piétonnes ou zones de rencontre.</li> <li>• Poursuivre les travaux de rénovation des trottoirs, à l'exemple du travail réalisé sur la rue de Paris.</li> <li>• Mettre en place une signalétique adaptée aux piétons et aux personnes en situation de handicap.</li> </ul> | <p>Pourtant, le vieillissement des aménagements, la dégradation de certains espaces, en particulier sur la place Jacques-Duclos, ne permettent pas à ce secteur d'affirmer son statut de grande place urbaine, promise à un rayonnement métropolitain et aux Montreuillois.</p> <p>La municipalité a donc décidé d'engager un temps d'études en vue de son réaménagement. L'OAP constitue la première étape dans le réaménagement de cette place majeure.</p> <p>L'enjeu majeur repose sur la restructuration et la requalification des espaces publics à travers des espaces apaisés et le développement de circulations douces. Les orientations de l'OAP visent également à préserver le patrimoine existant, mettre en valeur les grandes perspectives, assurer la mutation vers un front urbain rythmée et animé, préserver les activités commerciales et développer la nature sur la place.</p> |



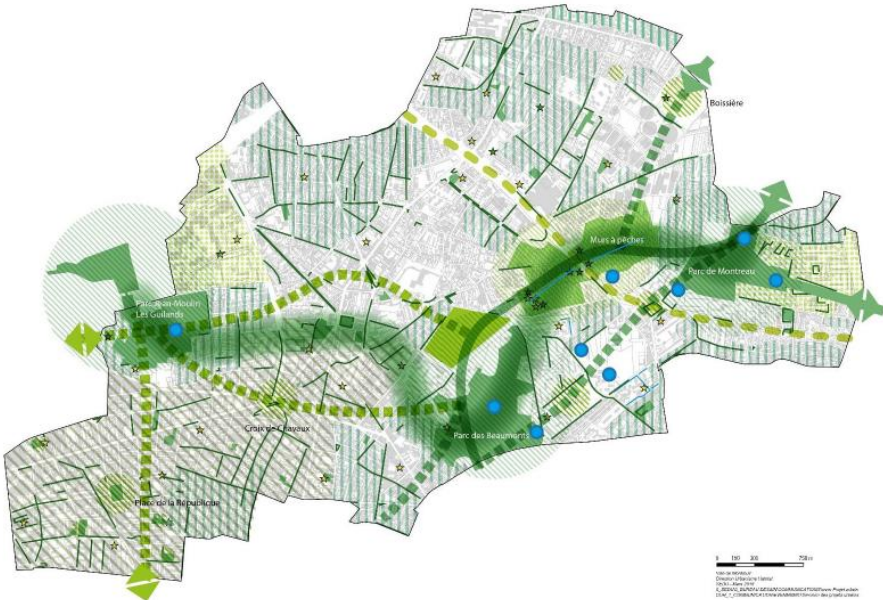
## 6. Murs à Pêches

| Orientations du PADD  | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|---|--|
| <p><b>Soutenir l'agriculture urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la création d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine professionnelle dans la ville notamment dans les Murs à pêches.</li> <li>• Favoriser les circuits courts comme les Associations pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP).</li> </ul> <p><b>Connecter les espaces à caractère naturel (parcs et autres espaces végétalisés publics et privés) par le développement de continuités vertes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les études sur la trame verte et bleue à l'échelle du territoire d'Est Ensemble Grand Paris dans les projets d'aménagement.</li> <li>• Développer une continuité végétale Nord-Sud entre le parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands, le square de la République et le bois de Vincennes.</li> <li>• Développer la connexion Est-Ouest entre les parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands, des Beaumonts et Montreau.</li> <li>• Développer des liaisons et trames vertes bien repérées, profitant aux marcheurs comme aux espèces végétales et animales (Continuité verte entre les cheminements et les parcs).</li> </ul> <p><b>S'inscrire dans la reconstitution de la petite couronne maraîchère</b></p> <p><b>Soutenir la mise en œuvre du parc des Hauteurs</b>, auquel Montreuil contribue fortement, par ses parcs et les Murs à pêches, et qui à l'échelle d'Est Ensemble Grand Paris s'attache à reconquérir et à valoriser les espaces verts, à mieux insérer les parcs dans la ville à travers les continuités écologiques, à développer toutes les activités économiques en rapport avec la nature, à créer un cadre de vie plus agréable pour tous, et pour les décennies à venir, à constituer un véritable îlot de fraîcheur au cœur du Grand Paris.</p> <p><b>Donner aux Murs à pêches leur envergure métropolitaine en valorisant leurs dimensions écologique, paysagère et patrimoniale</b></p> |  <p>Les Murs à Pêches sont identifiés, notamment par le SDRIF, comme une continuité écologique et comme partie prenante de la liaison verte. Aujourd'hui, cet héritage horticole est essentiellement visible dans le quartier Saint-Antoine, dit des « murs à pêches ». Ce secteur a malgré tout résisté à l'urbanisme sur une trentaine d'hectares qui étaient classés en zone d'urbanisation future dans le plan d'occupation des sols jusqu'à 2010. Depuis fin 2003, par mesure de protection, plus de 8 ha du site ont été classés par</p> |

| Orientations du PADD  | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réinvestir le secteur des Murs à pêches en l'ouvrant sur l'extérieur à travers différents développements : patrimoniaux, agricoles, artistiques, loisirs, sport, tourisme, évènements, activités et développement économique.</li> </ul> <p><b>Conforter le rôle des Murs à pêches comme espace de biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur des Murs à pêches constitue un réservoir de biodiversité important qui essaime sur l'ensemble de la ville et complète la mosaïque écologique amorcée sur l'Est parisien.</li> </ul> <p><b>Constituer un projet durable et mixte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir au sein des Murs à pêches la mixité sociale et fonctionnelle qui constitue la mosaïque du tissu urbain actuel, tout en y apportant de la cohérence et une identité.</li> <li>• Développer le projet en travaillant avec tous ses acteurs, associations et riverains et l'ensemble des familles vivant sur place.</li> <li>• Mieux quantifier la pollution des terrains et chercher des solutions pour y remédier.</li> </ul> <p><b>Développer un réseau de circulations douces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer le projet des sentiers de biodiversité qui permettra des traversées piétonnes et cyclables du site, dont un sentier le long du ru Gobétue, activités et développement économique.</li> </ul> <p><b>Préserver les témoignages du Passé horticole</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Travailler notamment à la remise en état du secteur historique des Murs à pêches.</li> <li>• Valoriser de nouveaux modes de restauration des Murs à pêches et y développer des lieux de démonstration des modes de culture historique.</li> <li>• Préserver et valoriser les maisons liées au passé horticole.</li> </ul> | <p>le ministère de l'Environnement au titre des « sites et du paysage » (décret du 16 décembre 2003, paru au JO le 23 décembre 2003).</p> <p>C'est à la fois une activité agricole à développer mais également un attrait touristique et culturel pour la commune de Montreuil. Avant la seconde guerre mondiale, environ les deux tiers du territoire de la commune étaient dévolus à l'horticulture.</p> <p>Les objectifs de cette OAP sont multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaffirmer la vocation agricole du lieu en développant un réseau de micro-fermes urbaines en s'inscrivant dans la tradition des horticulteurs</li> <li>• Mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et renforcer les liens avec les espaces verts alentours grâce à la création d'un sentier de la biodiversité</li> <li>• Développer des portes d'entrées pour découvrir le site. Leur programmation fait d'ailleurs l'objet de 4 zooms spécifiques.</li> <li>• Intégrer l'arrivée du tramway dans le projet d'évolution du quartier et créer un axe cyclable le long de l'actuel 186.</li> <li>• Optimiser l'offre en équipements</li> </ul> |

# Les OAP thématiques

## 1. La trame verte et bleue

| Orientations du PADD  | Orientations d'Aménagement et de Programmation  |
|---|---|
| <p><b>Créer des petits espaces verts et/ou publics de proximité</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Développer un mobilier urbain permettant la rencontre et le jeu : bancs, tables d'échiquier, de jeux, ping-pong afin de créer du lien social et de réinvestir l'espace public</li></ul> <p><b>Connecter les espaces à caractère naturel (parcs et autres espaces végétalisés publics et privés) par le développement de continuités vertes</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Prendre en compte les études sur la trame verte et bleue à l'échelle du territoire d'Est Ensemble Grand Paris dans les projets d'aménagement.</li><li>• Développer une continuité végétale Nord-Sud entre le parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands, le square de la République et le bois de Vincennes.</li><li>• Développer la connexion Est-Ouest entre les parc Départemental Jean-Moulin – Les Guilands, des Beaumonts et Montreau.</li><li>• Développer des liaisons et trames vertes bien repérées, profitant aux marcheurs comme aux espèces végétales et animales (Continuité verte entre les cheminements et les parcs).</li></ul> <p><b>Connecter les mares, naturelles ou artificielles, en réseau</b></p> <p><b>S'inscrire dans la reconstitution de la petite couronne maraîchère</b></p> <p><b>Soutenir la mise en oeuvre du parc des Hauteurs</b>, auquel Montreuil contribue fortement, par ses parcs et les Murs à pêches, et qui à l'échelle d'Est Ensemble Grand Paris s'attache à reconquérir et à valoriser les espaces verts, à mieux insérer les parcs dans la ville à travers les continuités écologiques, à développer toutes les activités économiques en rapport avec la nature, à créer un cadre de vie plus agréable pour</p> |  <p>Bien que les enjeux de la nature en ville se retrouvent dans chaque OAP sectorielles, cette OAP thématique à l'échelle territoriale permet de montrer la cohérence de la trame verte sur l'ensemble de la commune.</p> <p>L'OAP thématique permet de préciser les éléments constitutifs de la trame verte et bleue Montreuilloise, notamment par la protection et le développement des composantes naturelles majeures du territoire (Les grands Parcs, les Murs à Pêches, le cimetière, etc.).</p> |

| Orientations du PADD  | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|---|--|
| <p>tous, et pour les décennies à venir, à constituer un véritable îlot de fraîcheur au coeur du Grand Paris.</p> <p><b>Développer des squares et espaces verts publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer de petits espaces verts de proximité supports de convivialité.</li> <li>• Accueillir plus d'équipements pour les enfants dans les parcs.</li> <li>• Développer des activités pédagogiques autour de la biodiversité et de l'agriculture (ferme pédagogique) à destination des enfants de Montreuil.</li> </ul> <p><b>Valoriser le patrimoine naturel, public et privé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en valeur et développer les jardins familiaux et partagés en les rendant plus visibles et accessibles, y compris des espaces privés ou méconnus.</li> </ul> <p><b>Développer l'usage et la qualité des espaces verts privés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer des espaces verts propices au développement de la biodiversité.</li> <li>• Préserver les jardins privés, lieux importants de la nature en ville.</li> </ul> <p><b>Renforcer la place de l'arbre et du végétal en ville dans les espaces publics et les parcelles privées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atteindre les 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant</li> <li>• Inciter à la végétalisation des toits</li> <li>• Poursuivre la végétalisation des rues par les citoyens (initiative « on sème à Montreuil »).</li> <li>• Prévoir un ratio d'espaces verts de préférence de pleine terre dans chaque nouvelle opération.</li> </ul> <p><b>Rendre visible la place de l'eau en ville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la résurgence du ru Gobétue.</li> <li>• Valoriser les mares existantes et développer la gestion intégrée des eaux pluviales par des jardins de pluie, des noues.</li> <li>• S'inspirer du cycle naturel de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux pluviales.</li> </ul> <p><b>Développer un réseau de circulations douces</b></p> | <p>Dans la continuité des orientations du PADD, l'OAP précise les actions permettant de mettre en lien les différentes composantes du territoire en lien avec la trame verte d'Est Ensemble Grand Paris. Ainsi, le principe du Parc des Hauteurs est identifié, les continuités écologiques identifiées dans le SRCE ont été reportés afin de les maintenir et les renforcer et les nouvelles liaisons à créer en s'appuyant sur les nouveaux relais de biodiversité ont été répertoriées.</p> <p>L'OAP prend en compte les orientations issues de l'étude trame verte menée à l'échelle du territoire Est Ensemble Grand Paris.</p> <p>Elle a également pour objectif de maintenir et de développer l'ensemble des éléments supports de la trame verte et bleue à l'échelle locale à travers la préservation des jardins privés, des coeurs d'ilots, des alignements d'arbres, des jardins partagés, etc.</p> |




| Orientations du PADD   | Orientations d'Aménagement et de Programmation |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Développer le projet des sentiers de biodiversité qui permettra des traversées piétonnes et cyclables du site, dont un sentier le long du ru Gobétue, activités et développement économique.</li> </ul> |  |

## 2. Le patrimoine

| Orientations du PADD  | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|---|--|
| <p><b>Préserver les éléments intéressants du patrimoine de la ville, porteurs de son identité (artisanal, faubourien, industriel...)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les caractéristiques des quartiers comme les sentes. Protéger certaines formes urbaines spécifiques liées aux anciennes parcelles agricoles.</li> <li>• Accompagner l'évolution et le développement de lieux de découverte de ce patrimoine et de ressources.</li> <li>• Développer des projets accompagnant la transformation du patrimoine industriel (îlot Chapal, halles Decaux, brasserie Bouchoule, friche Dufour, Studio Albatros).</li> </ul> | <p>L'OAP patrimoine a pour objectif d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La protection des éléments de patrimoine remarquable</li> <li>• L'intégration de préconisations qui garantiront que les nouvelles constructions, ou toute intervention sur l'existant ou nouvel aménagement qui seront réalisés respectent les caractéristiques architecturales préconisés par bâtiment ou par typologie de bâtiment.</li> </ul> <p>Cette OAP a pour vocation de conforter et d'affirmer la volonté de prendre en compte, protéger et valoriser le patrimoine bâti dans toute sa diversité. Le dispositif réglementaire vient, par des dispositions spécifiques, mettre en œuvre les orientations de l'OAP.</p> <p>Ainsi, le patrimoine montreuillois a été classé en trois niveaux de protections :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le patrimoine <b>remarquable</b> : aucune démolition <b>du bâtiment originel</b> n'est possible. Les modifications et travaux sont autorisés à condition de respecter les préconisations des fiches <b>patrimoniales</b> qui s'y rattachent. <b>Les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.</b></li> <li>• Le patrimoine <b>représentatif</b> : sur lequel les démolitions partielles sont autorisées (<b>la démolition totale est, quant à elle, interdite</b>), les extensions <b>et surélévations</b> sont autorisées à condition de respecter les préconisations des fiches <b>patrimoniales</b> qui s'y rattachent</li> <li>• Le patrimoine <b>ordinaire</b> : qui constitue un repérage simple d'un patrimoine ordinaire dont la conservation est souhaitable mais pas obligatoire</li> </ul> |

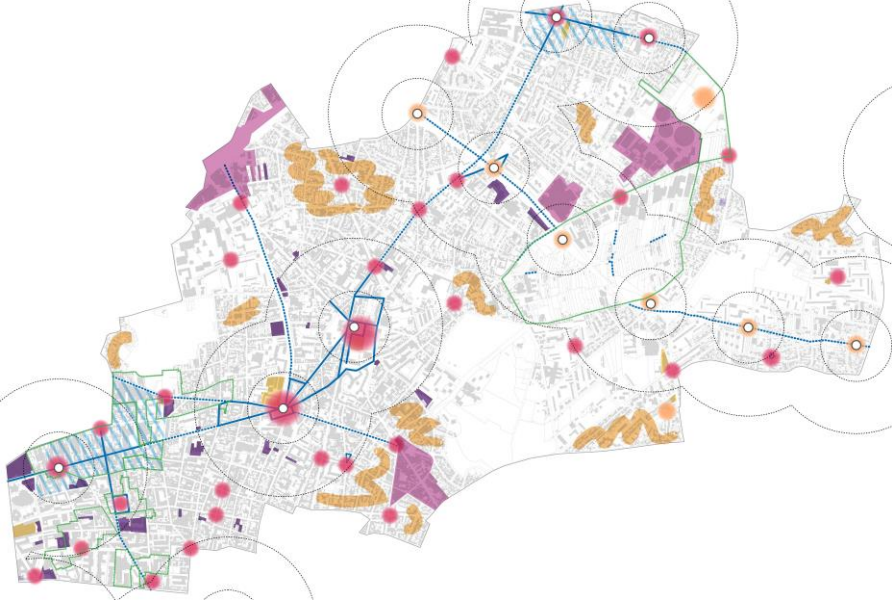
| Orientations du PADD | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|----------------------|--|
|                      | <p>De plus, des fiches de préconisations par matériau complètent les fiches individuelles et typologiques.</p> <p>Elles définissent des préconisations architecturales générales (les modénatures, les éléments décoratifs, menuiseries et ferronneries, etc.) et des recommandations sur les différents matériaux employés.</p> |

### 3. La mobilité

| Orientations du PADD   | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|--|--|
| <p><b>Penser l'espace public comme un lieu sécurisant pour l'ensemble des Montreuillois(es)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer de nouvelles rues piétonnes ou zones de rencontre.</li> <li>• Poursuivre les travaux de rénovation des trottoirs, à l'exemple du travail réalisé sur la rue de Paris.</li> <li>• Mettre en place une signalétique adaptée aux piétons et aux personnes en situation de handicap.</li> </ul> <p><b>Développer fortement l'utilisation du vélo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer et relier des itinéraires cyclables pour les trajets du quotidien et notamment avec les villes voisines.</li> <li>• Garantir du stationnement vélo sécurisé sur l'espace public, et à proximité des transports en commun (Véligo...).</li> <li>• Prévoir systématiquement le stationnement vélo dans les nouvelles constructions.</li> </ul> <p><b>Favoriser la marche des trajets quotidiens de proximité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les sentes et venelles existantes et les mettre en valeur par une signalétique spécifique.</li> <li>• Créer un circuit pédestre suivant ces sentes et venelles.</li> <li>• Développer de nouveaux itinéraires piétons sur le même modèle, faisant découvrir le patrimoine culturel et naturel.</li> <li>• Augmenter le nombre de bancs et revoir le dessin des carrefours pour en faciliter la traversée piétonne.</li> </ul> <p><b>Rationaliser l'utilisation de la voiture</b></p> |  <p>Le premier volet de cette OAP thématique permet de préciser l'organisation des circulations douces existantes et projetées sur le territoire communal.</p> <p>Elle identifie également les zones de rencontre où la circulation automobile est ralentie afin de favoriser la sécurité des piétons et des cyclistes.</p> <p>Elle inscrit aussi les itinéraires cyclables existants et projetés ainsi que les stationnements 2 roues existants.</p> <p>L'objectif est de favoriser les déplacements doux en assurant un maillage complet du territoire.</p> |

| Orientations du PADD   | Orientations d'Aménagement et de Programmation  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Généraliser les zones 30 sur l'ensemble de la ville de façon à ce qu'elle soit une ville à 30, à l'exception de quelques grands axes.</li> <li>• Apaiser la circulation motorisée en développant les zones de rencontre.</li> <li>• Favoriser l'autopartage et le covoiturage.</li> </ul> <p><b>Accompagner les grands projets de transports en restructurant les abords des stations actuelles et à venir</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer l'intermodalité des futures stations (bus/vélo/piétons/tramway/méto) et leur facilité d'accès par les habitants.</li> </ul> <p><b>Conforter la desserte locale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir l'ouverture d'une nouvelle ligne de bus permettant de relier la Croix-de-Chavaux à l'intérieur de Paris, en faisant évoluer la ligne 215.</li> <li>• Soutenir l'ouverture d'une liaison entre le Haut et le Bas Montreuil, préfiguratrice de la prolongation de la ligne 9 du métro.</li> <li>• Défendre le projet de restructuration et d'amélioration de la desserte du bus 129.</li> <li>• S'assurer de la bonne desserte des espaces accueillant des activités économiques.</li> </ul> | <p>Il existe également une volonté de développer les alternatives à la voiture individuelle dont la commune bénéficie déjà (stations autolib', stations Vélib' et Vélib'2).</p> <p>Dans le second volet de l'OAP, les orientations portent sur la requalification et l'amélioration des liaisons intercommunales. Les objectifs recherchés visent à améliorer les lieux de franchissements des grands axes routiers et les entrées de ville. Elle identifie également les lignes de transports en communs existantes et les futures lignes projetées.</p> |

## 4. Les activités économiques

| Orientations du PADD   | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|--|--|
| <p><b>Conforter les pôles commerciaux de proximité en y développant des activités complémentaires (équipements, services...)</b></p> <p><b>Affirmer de nouvelles polarités commerciales telles que celle de la ZAC* Boissière Acacia et du boulevard de la Boissière.</b></p> <p><b>Maintenir les petites et moyennes entreprises sur le territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agir sur les prix des locaux d'activités.</li> <li>• Pérenniser la mixité des fonctions dans les quartiers.</li> <li>• Mettre en oeuvre une action volontariste d'accompagnement des entreprises.</li> </ul> <p><b>Poursuivre le développement de l'économie numérique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer de nouveaux espaces de co-working.</li> <li>• Développer des lieux mutualisés pour le travail à distance.</li> <li>• Assurer l'accessibilité au très haut débit pour toutes les entreprises.</li> <li>• Inscrire cette action dans la participation à l'Arc de l'Innovation.</li> </ul> <p><b>Favoriser ou développer les activités</b></p> <p><b>L'artisanat, l'activité artistique et culturelle, l'innovation, l'économie sociale et solidaire, l'économie collaborative, le numérique, le service à la personne, l'agriculture urbaine, la transition énergétique et les énergies renouvelables.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un label ou une charte « qualité montreuilloise ».</li> <li>• Créer un ou des lieux dédiés à l'artisanat, sous forme de pôles visibles.</li> <li>• Envisager la création d'un pôle de redistribution logistique.</li> <li>• Faciliter et accompagner les projets d'implantation des grandes entreprises.</li> </ul> <p><b>Développer des polarités économiques et commerciales autour des futures stations de transports en commun et des Zones d'aménagement concerté* (ZAC)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire des futures stations de nouvelles polarités économiques pour apporter plus de services aux habitants.</li> </ul> |  <p>L'objectif de cette thématique sur l'activité économique est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter la mutation de ces emprises en préservant les activités économiques majeures existantes sur le territoire</li> <li>• Assurer un développement économique diversifié (c'est-à-dire permettant le développement de commerces, de bureau, d'artisanat etc. sur l'ensemble du territoire) autour des actuelles et futures lignes de transports en communs. En fonction de la proximité de la station ou de la gare, les futures constructions devront réserver une part d'activités économiques dans leurs programmes.</li> <li>• Protéger les Centres d'Activités de Pointe (CAP). Secteur où les constructions ne doivent pas être à destination de logements.</li> </ul> |

| Orientations du PADD   | Orientations d'Aménagement et de Programmation   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner la mutation des zones d'activités existantes dans le Haut Montreuil (rue des Roches, rue Brûlefer et rue de Rosny) pour y développer des activités génératrices d'emplois.</li> <li>• Déployer dans le cadre des ZAC* une stratégie globale d'installation des commerces et activités, avec un travail sur la configuration des locaux.</li> </ul> <p><b>Renforcer l'attractivité de Mozinor</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Étendre la capacité d'accueil d'activités économiques et étudier la modularité des lots à louer.</li> <li>• Tenir compte de la suppression l'autoroute A 186 prévue avec la réalisation du T1 dans le développement du site.</li> <li>• Poursuivre sa mutation permettant d'accueillir des activités à forte valeur ajoutée et créatrices d'emplois.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer des rez-de-chaussée et actifs sur les grands axes du territoire (en zone U uniquement)</li> <li>• Renforcer les pôles commerciaux et de services existants</li> <li>• Développer des polarités économiques et commerciales autour de futures stations de transport en commun et au sein des zones d'Aménagement concertées.</li> </ul> |



## 5. La qualité de l'habitat

| Orientations du PADD  | Orientations d'Aménagement et de Programmation  |
|---|---|
| <p><b>Veiller à la qualité de la construction, de l'architecture et de l'esthétique des opérations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les gabarits existants et réaliser des logements collectifs à taille humaine avec une proportion importante d'espaces verts individuels et en commun.</li> <li>• Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions en tenant compte des spécificités urbaines des quartiers.</li> </ul> <p><b>Soutenir la transition écologique du parc de logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir la rénovation thermique des constructions anciennes (collectifs et pavillons) afin d'éviter le décrochage énergétique et de lutter contre la précarité énergétique.</li> <li>• Développer de nouvelles formes de collecte et de recyclage des déchets...</li> <li>• Encourager l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>• Accompagner la mise en oeuvre de la charte construction durable.</li> </ul> <p><b>Renforcer la place de l'arbre et du végétal en ville dans les espaces publics et les parcelles privées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atteindre les 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant</li> <li>• Inciter à la végétalisation des toits</li> <li>• Poursuivre la végétalisation des rues par les citoyens (initiative « on sème à Montreuil »).</li> <li>• Prévoir un ratio d'espaces verts de préférence de pleine terre dans chaque nouvelle opération.</li> </ul> <p><b>Avoir un regard attentif sur l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain montreuillois</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter l'uniformisation, prendre en compte les typologies de chaque îlot.</li> </ul> <p><b>Mettre en application la charte de la construction durable pour les nouvelles constructions</b></p> | <p>Elle a pour objectif de garantir la production de logements qualitatifs prenant en compte les besoins des résidents.</p> <p>Elle vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle (logements traversants ou présentant une double orientation ; privilégier les espaces de vie exposés au sud ou à l'ouest ; éviter les mono-orientations au Nord etc.)</li> <li>• Développer des logements « utilisables » (diversité de typologies, tailles de logements ; espaces de stockage etc.).</li> <li>• Développer des logements agréables (jardin privatif ou collectif ; balcon ; loggia et terrasse).</li> <li>• Développer des espaces communs appropriables (salles communes ; espaces extérieurs ; espaces de jardin etc.).</li> </ul> <p>Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a été mise en oeuvre en s'appuyant sur le travail engagé par la ville de Montreuil avec la Charte de la Construction Durable, approuvée lors du Conseil Municipal du 9 juillet 2015.</p> |

| Orientations du PADD  | Orientations d'Aménagement et de Programmation |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendre à un objectif passif en matière de performance énergétique des bâtiments neufs.</li> <li>• Diminuer l'impact de ces bâtiments en matière d'énergie grise, notamment en favorisant les opérations de constructions bois.</li> <li>• Faire de leur construction un levier de développement de la biodiversité.</li> </ul> <p><b>Améliorer la performance énergétique et encourager le recours aux énergies renouvelables dans le parc existant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aider les particuliers et les syndicats à la rénovation énergétique et environnementale (conseils, coaching au-delà de l'aide financière OPAH).</li> <li>• Développer les énergies renouvelables (panneaux solaires sur les équipements publics, éoliennes, route solaire, géothermie).</li> <li>• Favoriser la végétalisation des toits plats de la ville.</li> <li>• Récupérer les eaux pluviales.</li> </ul> |  |

# Justification de la délimitation des zones et du règlement

## 1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant, d'une part, sur la réalité de l'occupation, d'autre part, sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, etc. tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des sites d'enjeux ou de projet (ZAC, renouvellement urbain, etc.) spécifiques. Il définit par ailleurs des orientations fortes en termes de préservation de l'équilibre bâti, de respect des caractéristiques des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains, naturels ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic (carte des formes urbaines, de la trame verte et bleue, etc.).

La méthode a donc été de se baser, d'une part, sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire (différents quartiers résidentiels, secteurs d'équipements, espaces naturels, espaces sensibles, etc.), d'autre part sur le projet défini dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux, etc.). Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi de six zones urbaines différentes (celles-ci sont elles-mêmes composées de plusieurs secteurs), d'une zone naturelle (N), et d'une zone agricole (A) sur l'ensemble du territoire communal, à savoir :

- **La zone UG** qui accueille une mixité des fonctions et une densité plus importante que dans d'autres secteurs. Elle regroupe les fonctions centrales de la ville : équipements, polarités commerciales, activités économiques...
  - Le secteur UG1 prend en compte le projet particulier de l'îlot Branly-Boissière issu du concours d'urbanisme European
  - Le secteur UGmap prend en compte les caractéristiques spécifiques du pourtour du site des Murs à Pêches
  - Le secteur UGt vise à prendre en compte la requalification des abords du futur tramway T1 au sein du quartier le Morillon.
- **La zone UH** a pour objectif de garantir le maintien de sa vocation résidentielle, en pavillonnaire, maisons de ville ou petit collectif, ainsi que de préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant le développement de la mixité sociale.
  - Le secteur **UH1** prend en compte un secteur aux caractéristiques bâties plus denses du Bas Montreuil
  - Le secteur **UHmap** prend en compte les caractéristiques spécifiques du site des Murs à Pêches

- **La zone UX** permet de maintenir une offre de sites dédiés aux activités économiques. Elle contribue à diversifier et enrichir la capacité d'accueil des activités économiques sur la ville.
- **zone UE** (U Equipements) permet l'évolution des grands secteurs d'équipements afin de répondre aux besoins.
- **La zone UZ1** (U ZAC Boissière Acacia) encadre le développement du nouveau quartier. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- **La zone UZ2** (ZAC Fraternité) correspond au périmètre de la ZAC de la Fraternité, aux abords du métro Robespierre, de part et d'autre de la rue de Paris, axe stratégique d'entrée de ville.
- **La zone A** affirme le caractère agricole du projet des Murs à Pêches avec une constructibilité faible. Un secteur **Asc** plus restrictif a été mis en place pour la prise en compte du site classé. Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) sont créés pour permettre notamment la construction des maisons d'agriculteurs.
  - Le STECAL **A1** autorise les constructions ponctuelles pour l'habitat d'agriculteur.
  - Le STECAL **A2** autorise la rénovation de l'habitat existant et de petites extensions.
  - Le STECAL **A3** permet l'installation de terrains familiaux pour les gens du voyage.
- **La zone N** affirme le caractère naturel des grands parcs de Montreuil.

Le dispositif réglementaire doit permettre de mettre en application les grandes orientations du PADD. Ce dernier aborde de nombreuses thématiques mais fait ressortir **cinq sujets clés** qui ont par ailleurs constitué le fil rouge de la concertation avec les habitants. Voici un résumé de leur traduction dans le dispositif réglementaire :

## LA PRESERVATION DES QUARTIERS :

---

Ce qui a été affirmé dans le PADD :

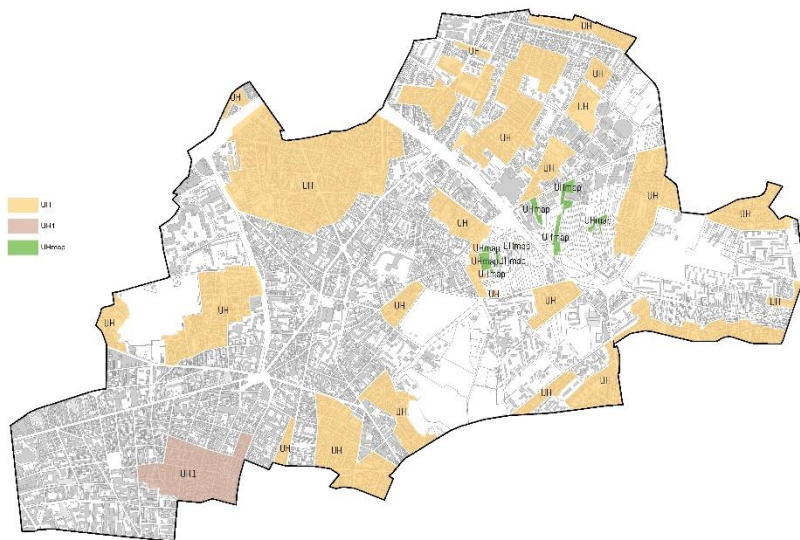
« Veiller à la qualité de la construction, de l'architecture et de l'esthétique des opérations »

« Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions en tenant compte des spécificités urbaines des quartiers. »

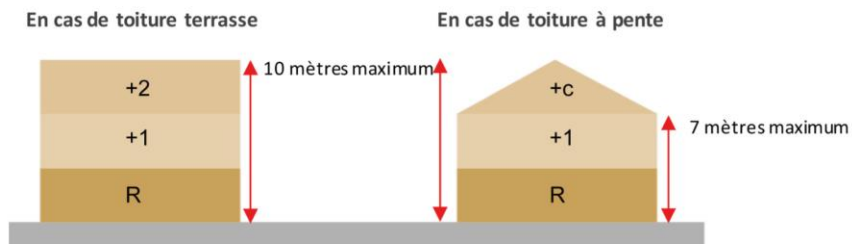
« Prendre en compte les gabarits existants et réaliser des logements collectifs à taille humaine avec une proportion importante d'espaces verts individuels et en commun. »

**Comment cela a été traduit :**

1. Une zone UH élargie pour mieux prendre en compte l'existant :

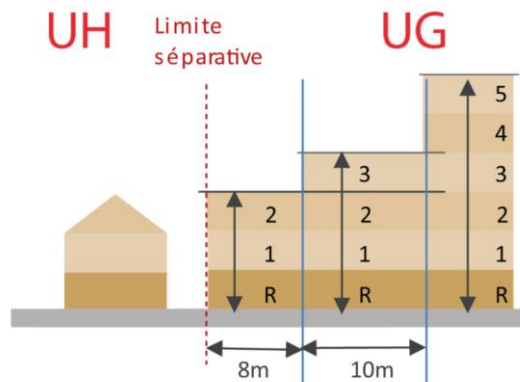


2. Des hauteurs mesurées pour garantir une meilleure insertion des futures constructions :



- **Maximum R+2**  
• (10m au point le plus haut)
- **Maximum R+1+c**  
• (7m à l'égout, 10m au faîtage)

3. Un dispositif spécifique pour garantir une transition plus douce avec les zones denses :



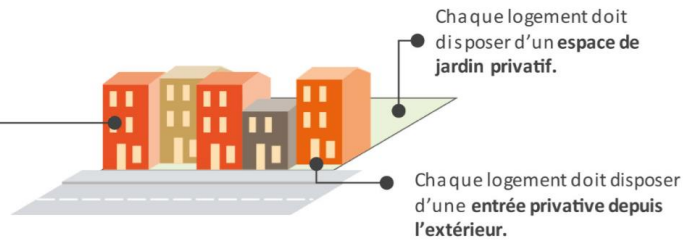
4. Des dispositions spécifiques en cas d'opération comportant plusieurs logements pour garantir leur bonne intégration au sein de l'OAP Habitat :



**En cas d'opération de plus de 3 logements :**

Les façades devront observer un **rythme** en cohérence avec le tissu de maisons individuelles ou de ville :

- En observant une diversité de hauteurs et/ou d'implantations.
- En présentant une diversité de parements et de menuiseries.



## LE DEVELOPPEMENT DE LA NATURE EN VILLE :

Ce qui a été affirmé dans le PADD :

« Préserver les jardins privés, lieux importants de la nature en ville. »

« Connecter les espaces à caractère naturel (parcs et autres espaces végétalisés publics et privés) par le développement de continuités vertes »

« Inciter à la végétalisation des toits »

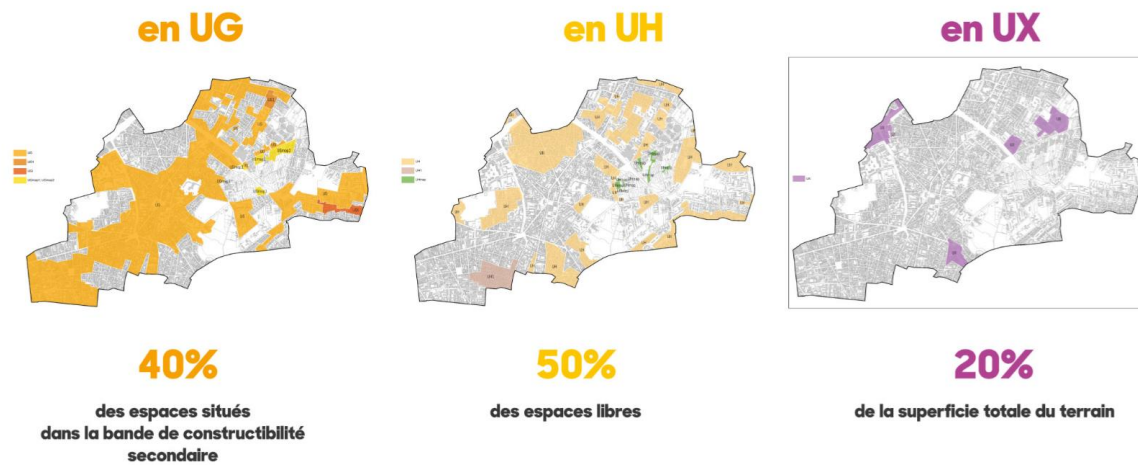
« Prévoir un ratio d'espaces verts de préférence de pleine terre dans chaque nouvelle opération. »

Comment cela a été traduit :

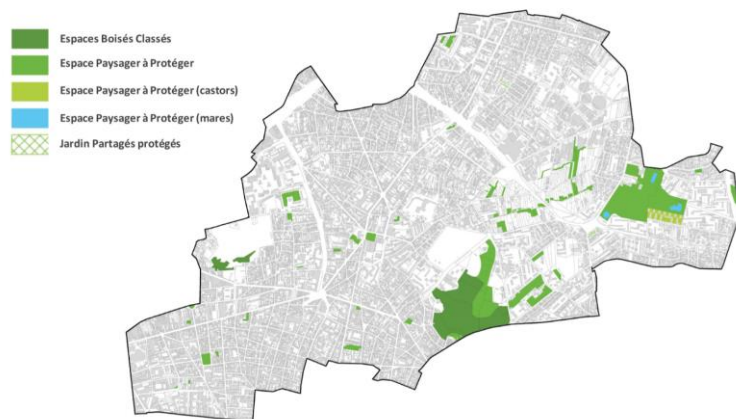
1. Une orientation d'aménagement spécifique dédiée à la trame verte et bleue:



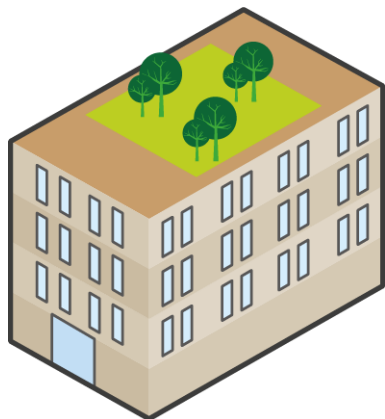
2. Des obligations de pleine terre partout, même dans les zones denses :



3. Une protection des boisements et des parcs :



4. Une obligation de végétalisation des toitures terrasses en zone dense (UG) :



## LE SITE DES MURS A PECHEES :

Ce qui a été affirmé dans le PADD :

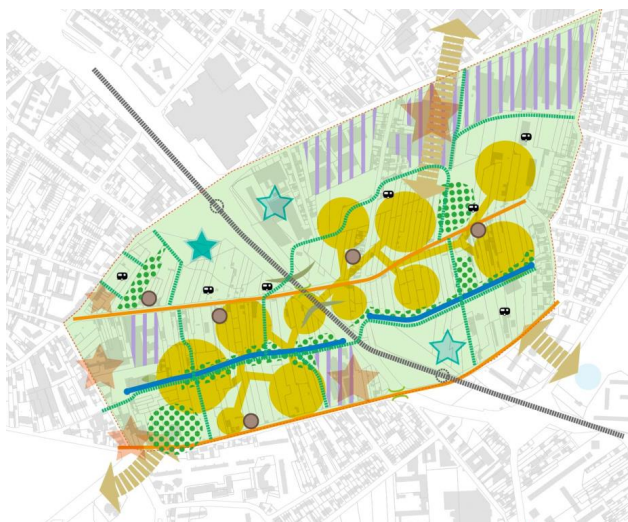
« Conforter le rôle des Murs à pêches comme espace de biodiversité »

« Préserver les témoignages du Passé horticole »

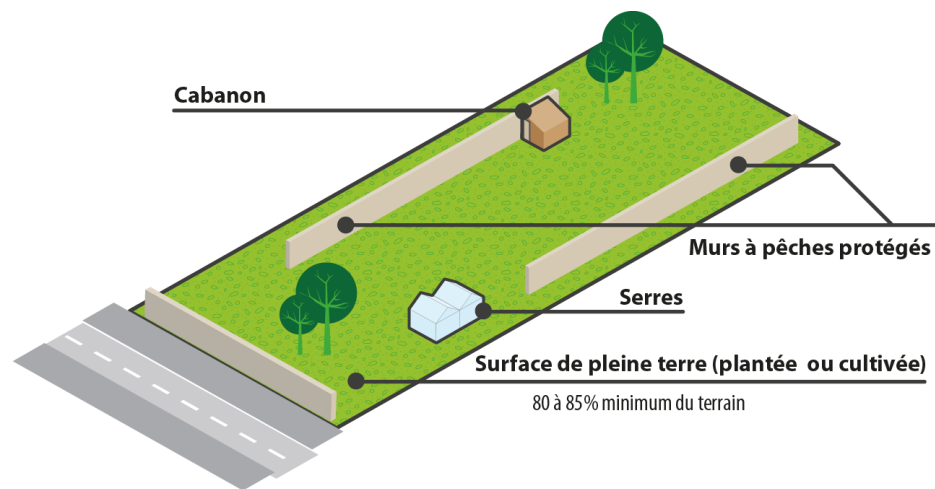
« Réinvestir le secteur des Murs à pêches en l'ouvrant sur l'extérieur à travers différents développements : patrimoniaux, agricoles, artistiques, loisirs, sport, tourisme, événements, activités et développement économique. »

Comment cela a été traduit :

1. Une orientation d'aménagement spécifique qui encadre le projet :



## 2. Mise en place d'une zone A (agricole) protectrice :



### Hauteur (cabanon/serre) :

- 3 mètres maximum

### Emprise au sol (cabanon/serre) :

- 10% maximum  
- En site classé : 5% maximum

## LA MOBILITE ET LE STATIONNEMENT :

---

Ce qui a été affirmé dans le PADD :

« Rationaliser l'utilisation de la voiture »

« Prévoir systématiquement le stationnement vélo dans les nouvelles constructions. »

« Mettre les obligations de réalisation de places de stationnement en rapport avec le taux de motorisation réel des ménages, en tenant compte des différences de desserte en transports en commun selon les quartiers. »

Comment cela a été traduit :

1. Une orientation d'aménagement spécifique qui définit le développement des pistes cyclables des zones de rencontres, des espaces piétonniers :





## 2. Une obligation de réalisation de places de stationnement dans tous les secteurs ventilée selon la proximité des transports :



### Pour les constructions à destination de logement :

#### à moins de 500 mètres d'une gare/station :

Il est exigé au minimum :

- **0,5 place** par logement créé
- **0,35 place** par logement social créé

#### au-delà de 500 mètres d'une gare/station :

Il est exigé au minimum :

- **0,65 place** par logement créé
- **0,5 place** par logement social créé

## 3. Des obligations renforcées pour le stationnement des vélos :



### Pour l'habitat collectif :

**1,5 m<sup>2</sup> par logement créé.** Les locaux doivent être implantés pour la moitié de leur surface au minimum à l'intérieur des constructions et à RDC. Les locaux implantés à l'extérieur des constructions devront être clos et couverts et disposer d'un dispositif d'accrochage des vélos.



### Pour le bureau :

**3 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

## LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE :

Ce qui a été affirmé dans le PADD :

« Rééquilibrer la mixité sociale à l'échelle du territoire communal »

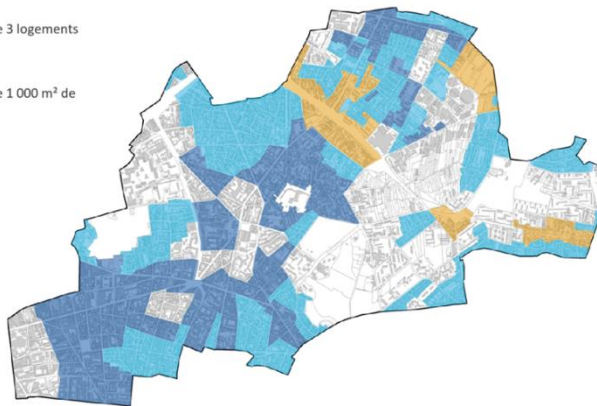
« Maintenir les petites et moyennes entreprises sur le territoire »

« Pérenniser la mixité des fonctions dans les quartiers. »

Comment cela a été traduit :

1. Des obligations de mixité sociale qui tiennent compte du nombre de logements sociaux déjà présents au sien du quartier et de la typologie du bâti :

- Quartiers disposant de plus de 50% de logements sociaux :  
Aucune obligation
- Quartiers pavillonnaires :  
30 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 3 logements
- Quartiers centraux :  
30 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Secteurs de projets :  
40 % de logements sociaux



2. La mixité fonctionnelle est permise sur l'ensemble du territoire, y compris dans les quartiers à dominante d'habitat :



#### Habitation

- Logement
- Hébergement



#### Équipements d'intérêt collectif et services publics



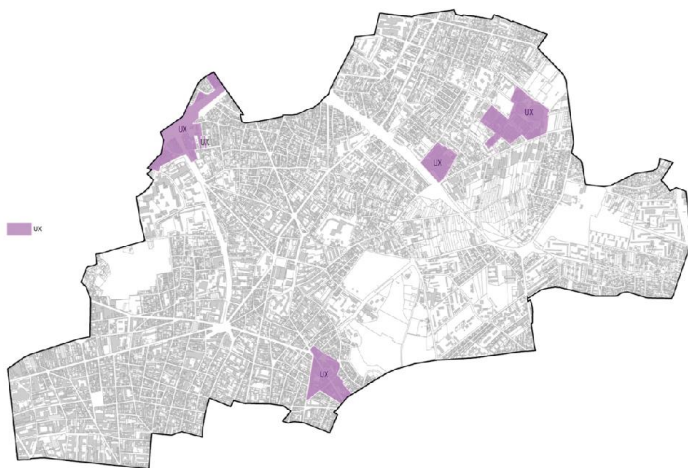
#### Commerce et activités de service



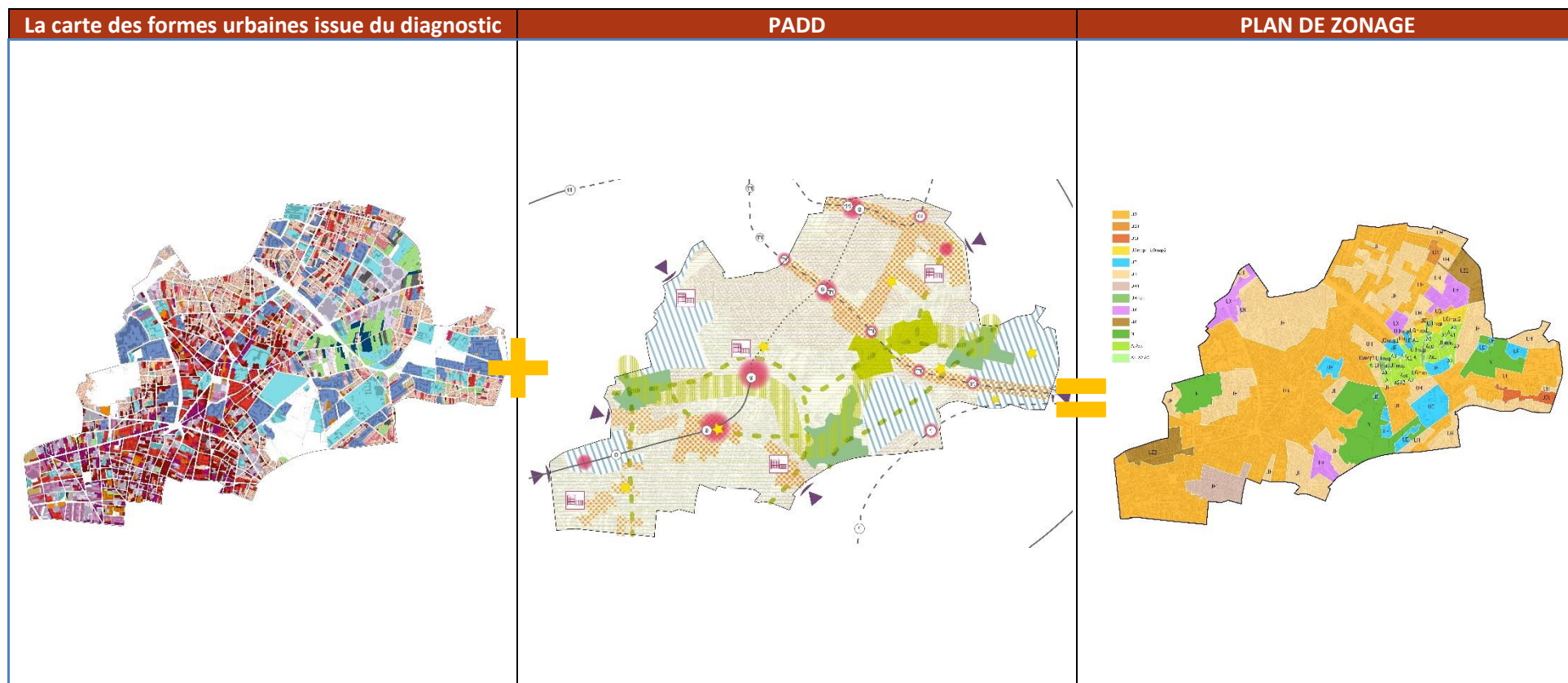
#### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau

3. Des secteurs où le logement est interdit pour préserver l'activité :

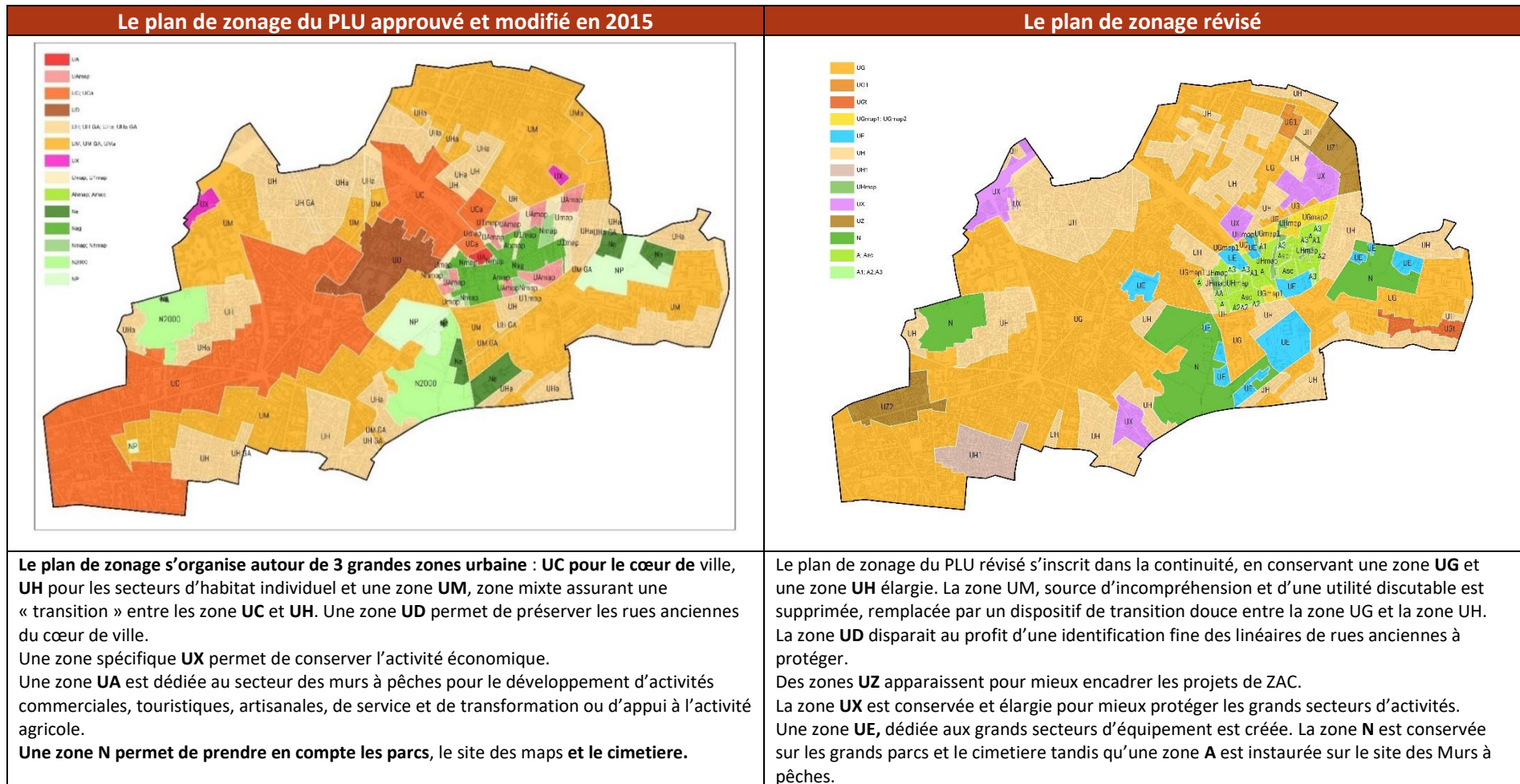


La constitution du plan de zonage :



## 2. Les principales évolutions de zonage

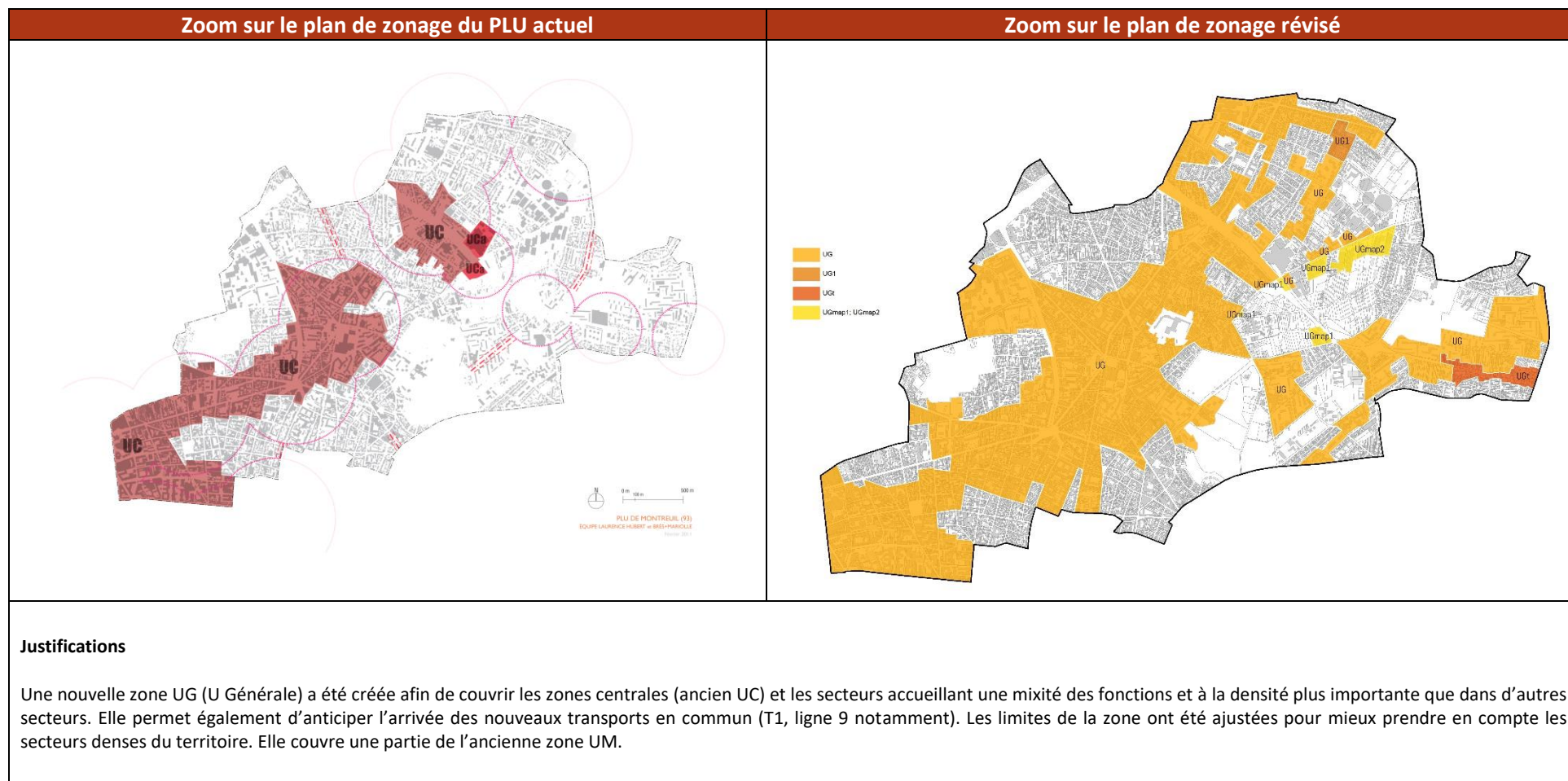
Un nouveau PADD ayant été élaboré, des ajustements de zonage se sont avérés nécessaires afin de répondre aux nouvelles orientations et au projet urbain global. Le zonage a donc été largement remanié.





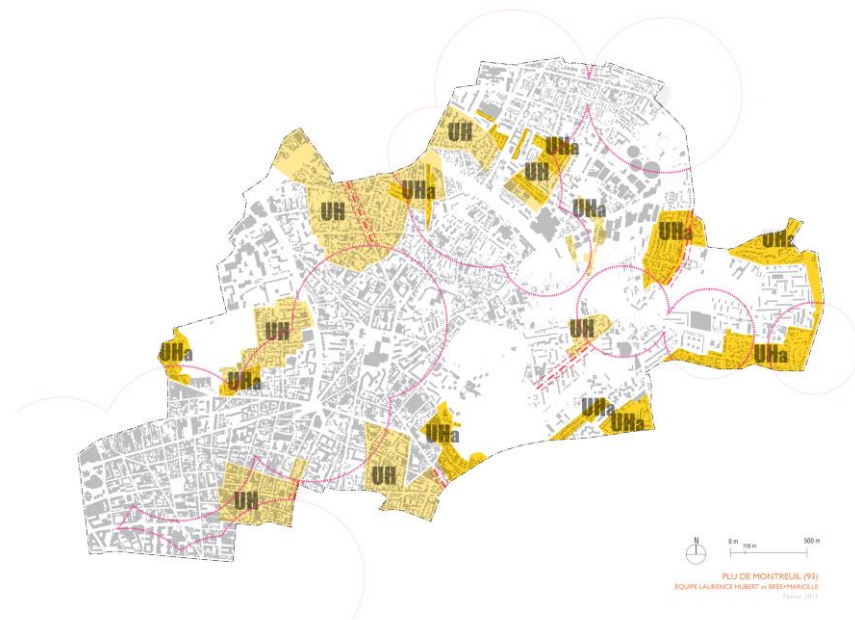
Les principales évolutions :

### 1/ La zone UG

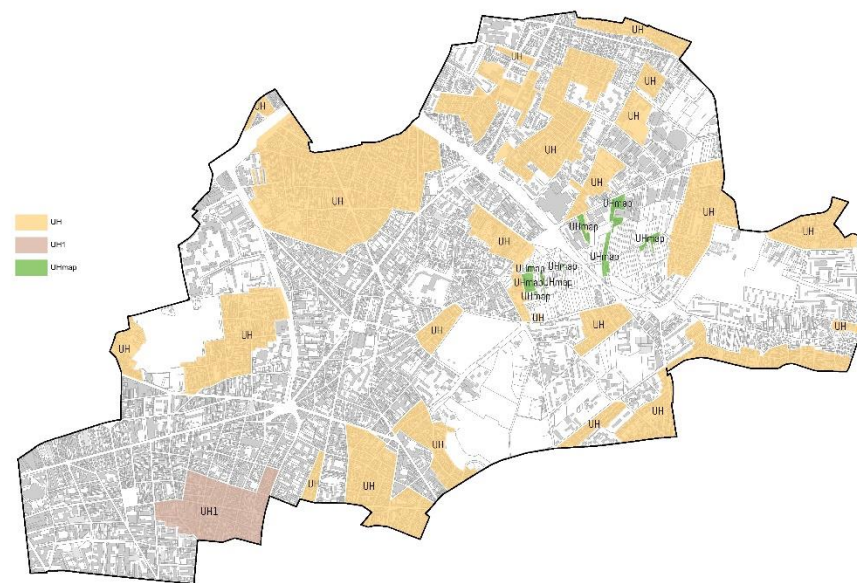


## 2/ La zone UH

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



Zoom sur le plan de zonage révisé

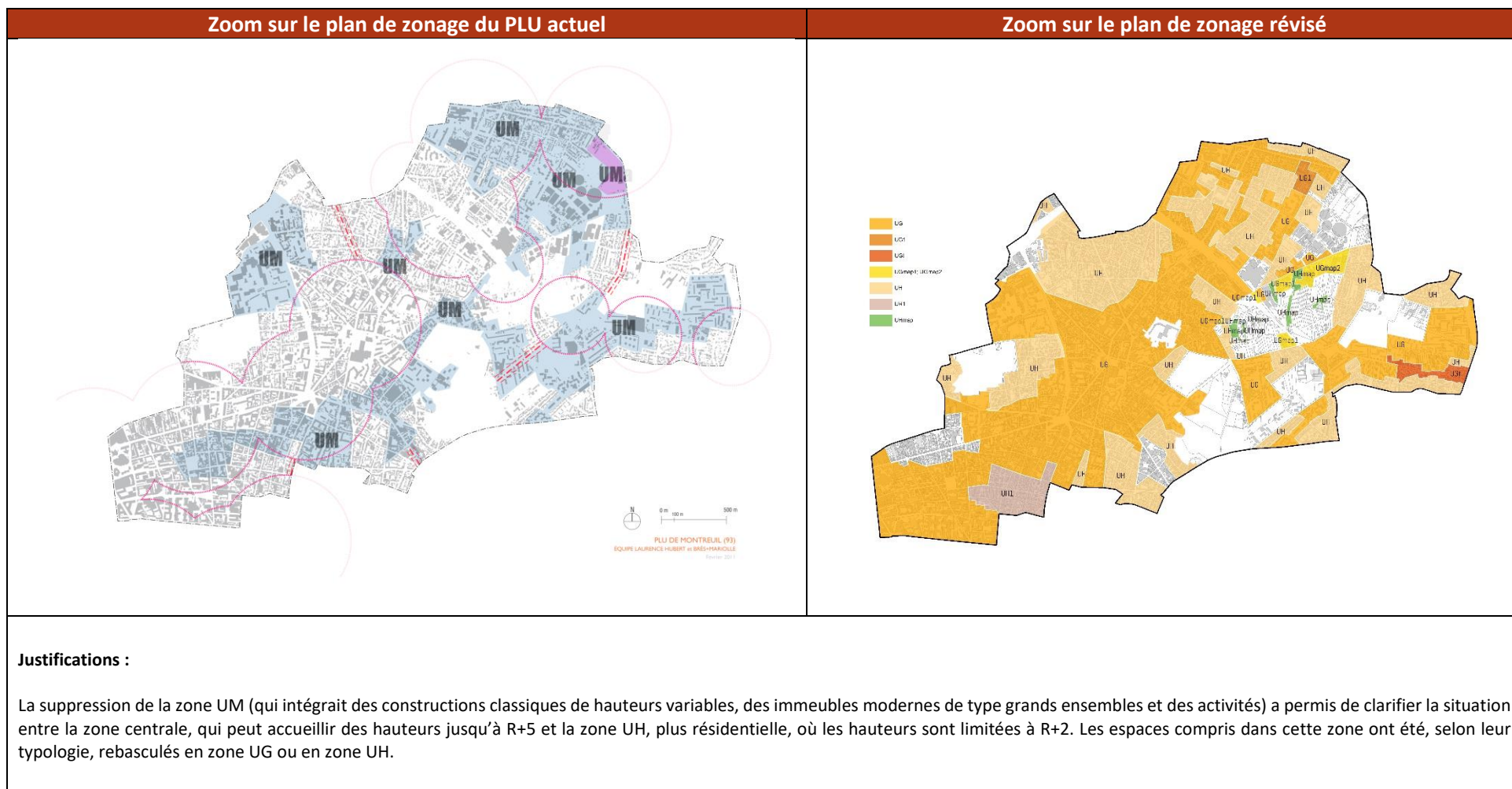


### Justifications

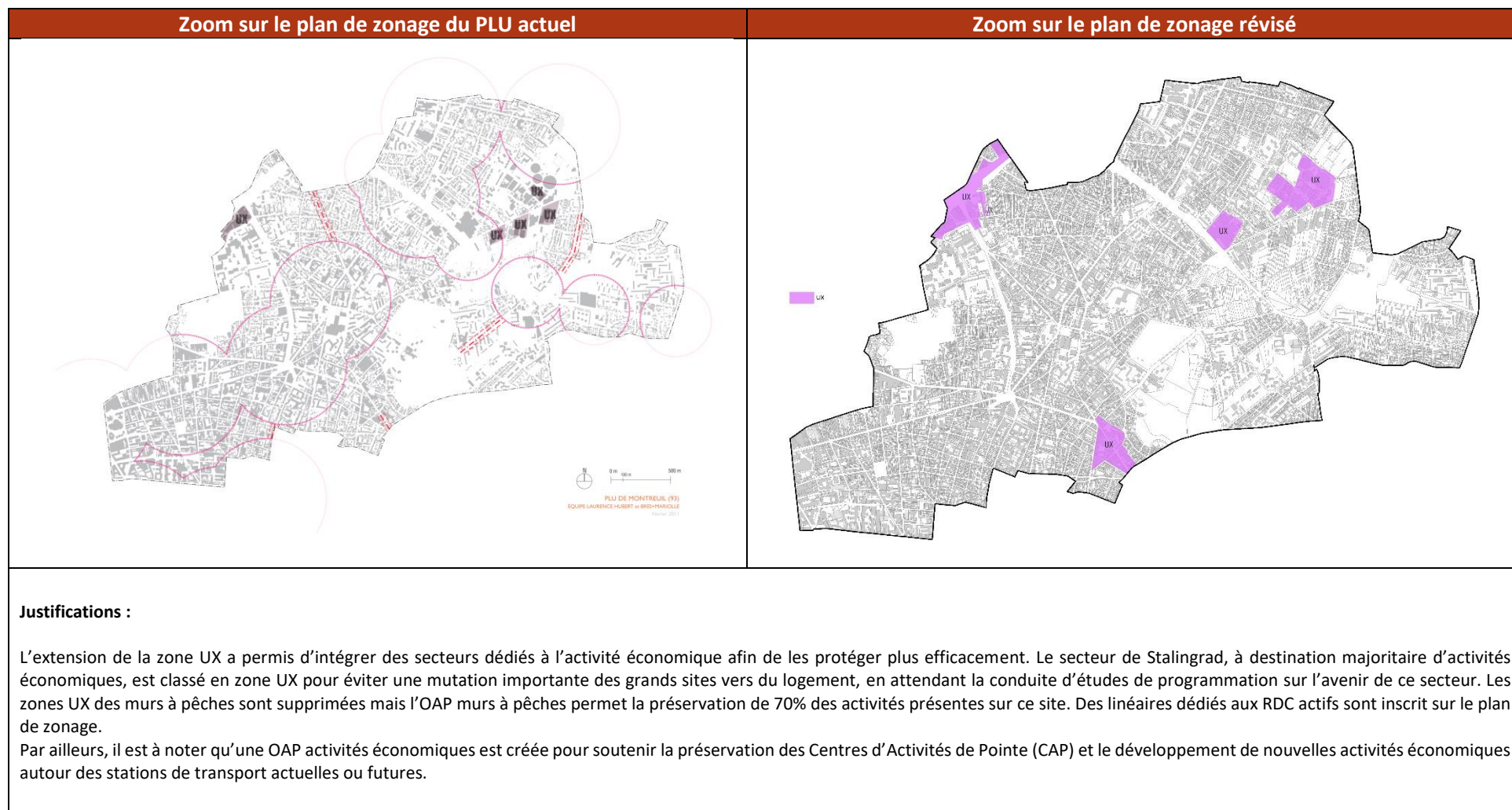
La zone UH est élargie pour intégrer l'ensemble des quartiers présentant des densités moindre que dans la zone centrale (secteurs pavillonnaires, de maisons de ville ou de petits collectifs). Le secteur UHa, qui imposait des hauteurs plus faibles, est supprimé puisque les règles de hauteurs de l'ensemble de la zone ont été revues à la baisse pour mieux prendre en compte les formes urbaines existantes.



### 3/ La suppression de la zone UM



#### 4/ L'extension de la zone UX



### 3. Justification de la délimitation des zones et du règlement

#### A. La zone dense centrale : **UG**



Accompagner la requalification de certains quartiers.



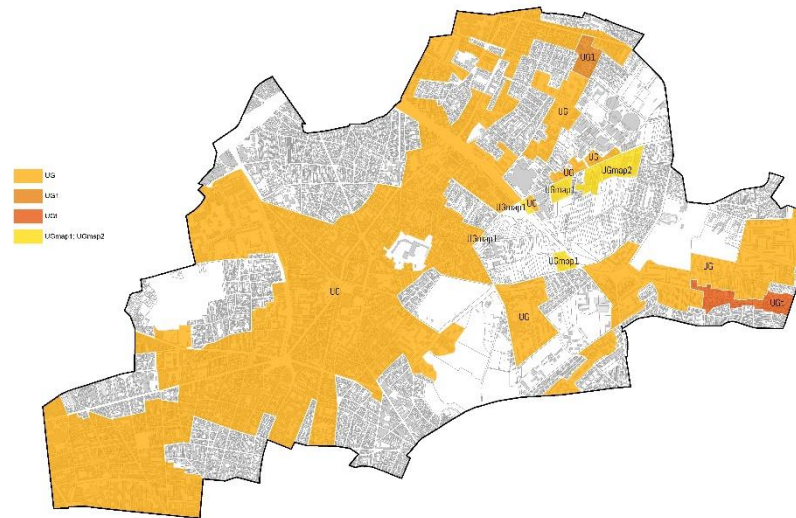
Requalifier les quartiers de grands ensembles (La Noue, Bel Air Grands Pêcheurs, Le Morillon...) et poursuivre notre engagement dans la lutte contre l'habitat insalubre.



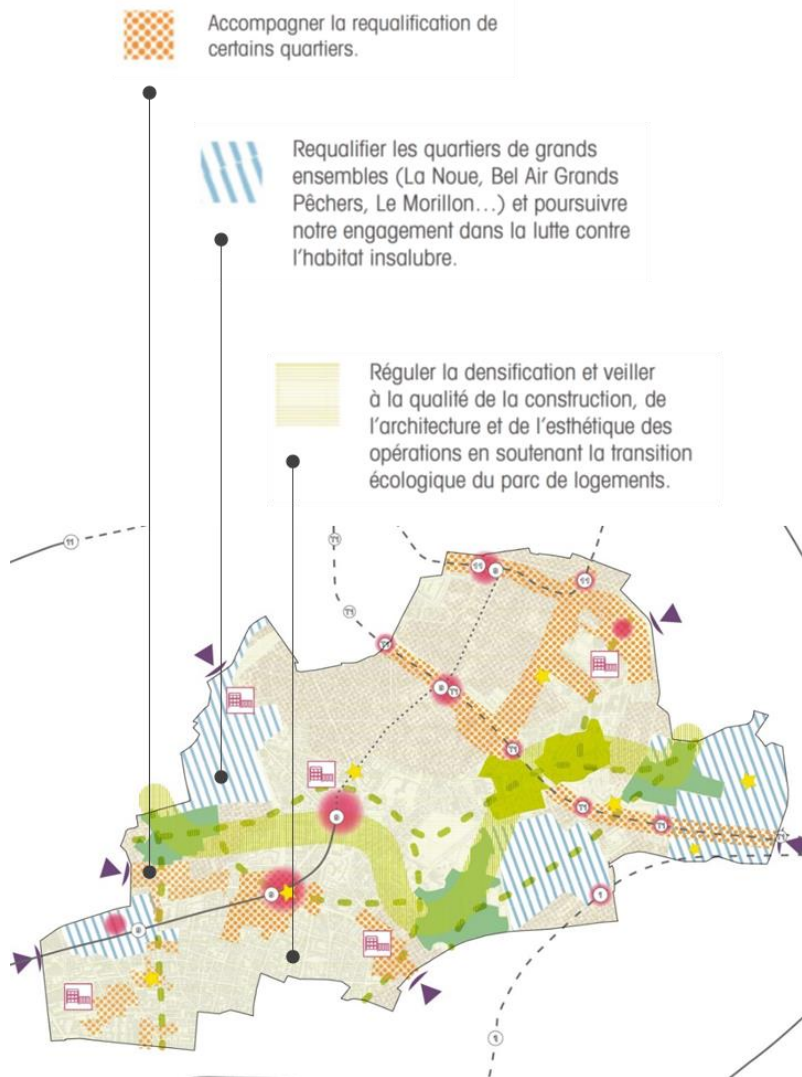
Réguler la densification et veiller à la qualité de la construction, de l'architecture et de l'esthétique des opérations en soutenant la transition écologique du parc de logements.



- **Création d'une zone UG** (U Générale) présentant **une mixité des fonctions** et **une densité** plus importante que dans d'autres secteurs (R+5).
- **Création de secteurs UGt (tramway) et UG1 (European)** pour s'adapter aux spécificité de ces secteurs.
- **Création de secteurs UGmap** spécifiques pour les murs à pêches, d'une densité moindre.







## → Intégration d'obligations concernant l'efficacité énergétique des constructions :

**Pour les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements** il est exigé la certification suivante :

- Certification NF Habitat HQE ou équivalent

**Pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher** il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

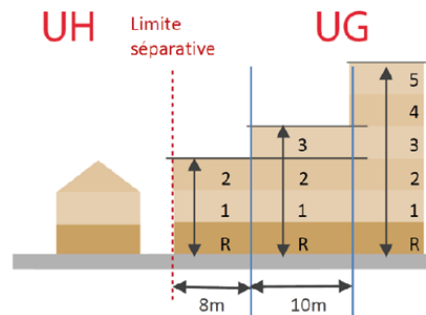
- Certification NF Habitat HQE ou équivalent
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone niveaux E3 C1 ou équivalent pour la performance énergétique
- Labellisation Effinature niveau 'Pass' ou Biodiversity niveau 'Base' ou équivalent pour la prise en compte de la biodiversité

**La constructibilité des terrains est organisée de manière à conserver des coeurs d'îlots verts.**

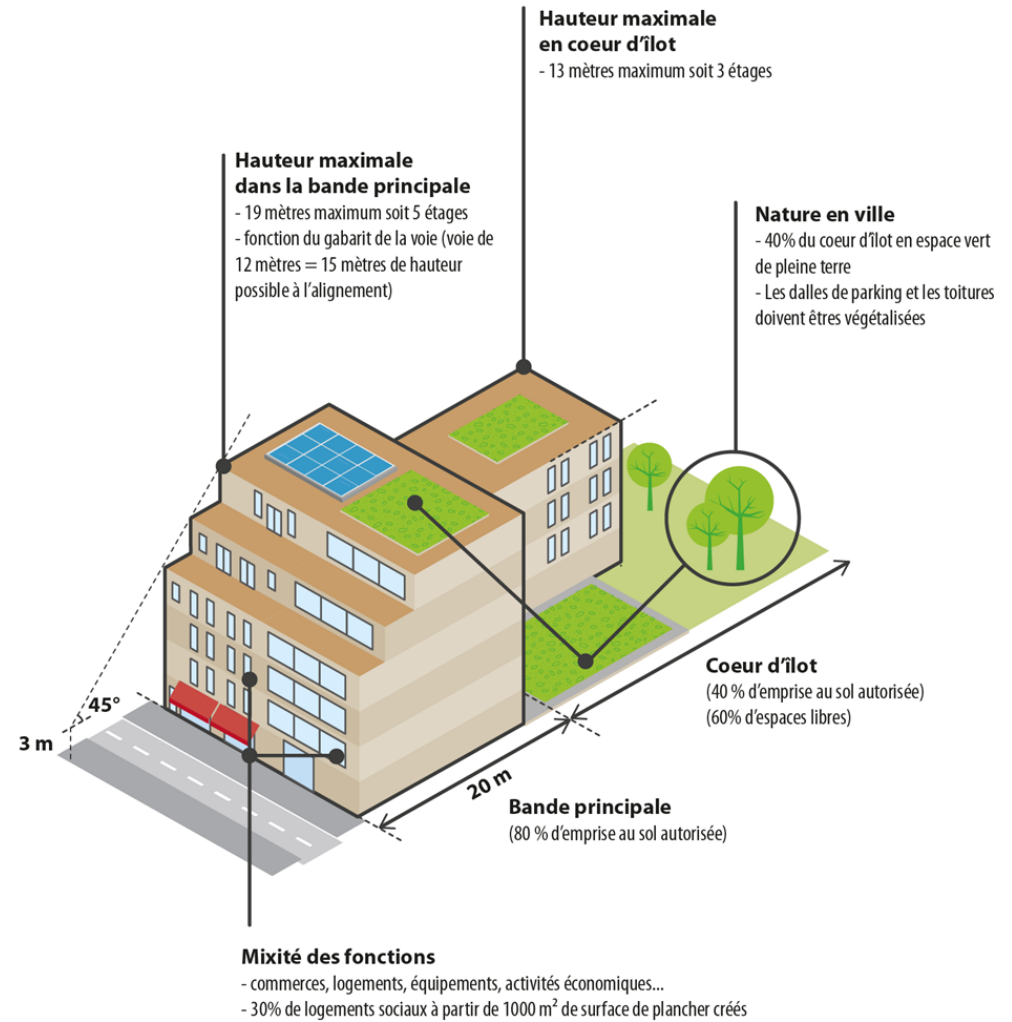
**Principes réglementaire**

- Mixité des fonctions
- Mixité sociale
- Développement de RDC commerciaux et/ou actifs
- Maintien des îlots verts

Transition UH - UG : limite séparative



- Certification Haute Qualité Environnementale (NF Habitat HQE)
- Label énergétique : 20% d'énergie renouvelable
- Label biodiversité



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par la révision du PLU*

| Règlement   | Justification   |
|---|---|
| <p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation libre</li> <li>• Si retrait, bande de retrait traitée majoritairement en espaces verts</li> <li>• Prise en compte de l'implantation des constructions voisines pour être en harmonie</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'implantation est libre afin de ne pas contraindre l'organisation bâtie</b> au vu de la diversité des implantations rencontrées au sein de la zone UG.</li> <li>• En revanche, en cas de retrait, un traitement paysager du retrait, notamment en cas de présence de logements en RDC permet <b>un traitement qualitatif du retrait</b> tout en protégeant les logements du vis-à-vis de l'espace public. Cette règle ne s'applique pas, pour les raisons évidentes de visibilité et de facilité d'accès.</li> <li>• Si le retrait n'est pas règlementé, une règle qualitative impose de <b>prendre en compte l'implantation générale des constructions</b> pour garantir un front urbain harmonieux et éviter les recoins.</li> </ul> |
| <p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation libre</li> <li>• Si retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur</li> <li>• Si construction en pignon en limite séparative, adossement privilégié</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'implantation est libre pour tenir compte de la diversité des implantations et des terrains</b> et ne pas contraindre l'architecture des constructions.</li> <li>• Un retrait minimal est imposé afin de garantir <b>un ensoleillement minimal des espaces libres</b> et éviter les vis-à-vis trop importants.</li> <li>• Privilégier l'implantation sur un pignon existant permet <b>de minimiser les nuisances</b> occasionnées par l'implantation d'une nouvelle construction.</li> </ul>   |
| <p>L'implantation des constructions sur un même terrain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hors annexes, <math>D=H/2</math> avec 8m minimum</li> <li>• Pas de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour assurer <b>un bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail</b>, mais aussi des espaces libres du terrain, un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de 8 mètres est imposé.</li> <li>• <b>Les travaux d'isolation thermique sont exemptés</b> de contrainte pour faciliter la transition énergétique et l'efficacité énergétique des constructions anciennes.</li> </ul>   |

| Règlement   | Justification   |
|---|---|
| <p data-bbox="421 252 954 279" style="text-align: center;">L'emprise au sol maximale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="250 443 1173 507">• Dans la bande de constructibilité principale (20m) : 80% maximum d'emprise au sol</li> <li data-bbox="250 520 1173 584">• Dans la bande de constructibilité secondaire (au-delà 20m) : 40% maximum d'emprise au sol</li> <li data-bbox="250 596 1173 660">• Pas de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes</li> <li data-bbox="250 715 734 742">• Dans le secteur UG1 : 65% maximum</li> <li data-bbox="250 754 786 782">• Dans le secteur UGmap1 : 50% maximum</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1247 240 2074 427">• Le principe de la zone UG est <b>de privilégier une densité en front de rue afin de préserver des cœurs d'îlots moins denses et plus verts</b>. C'est pourquoi une bande de constructibilité principale et une bande de constructibilité secondaire ont été créées. La bande principale autorise une emprise importante (80%), tandis que la bande secondaire n'autorise qu'une emprise réduite de moitié (40%).</li> <li data-bbox="1247 440 2074 528">• <b>Les travaux d'isolation thermique sont exemptés</b> de contrainte pour faciliter la transition énergétique et l'efficacité énergétique des constructions anciennes.</li> <li data-bbox="1247 541 2074 727">• <b>Le secteur UG1</b>, qui correspond au secteur de projet spécifique European, dispose d'un parti d'aménagement (sous forme de plots) qui rendait impossible le maintien du principe de zones de constructibilité principale et secondaire. Une règle plus classique a donc été adoptée, qui tient compte des besoins spécifiques du projet. Ce dernier est par ailleurs encadré par une orientation d'aménagement et de programmation.</li> <li data-bbox="1247 740 2074 954">• <b>Le secteur UGmap1</b>, est créé afin de prendre en compte les projets spécifiques liés à l'aménagement des « portes » du site des murs à pêches. L'emprise au sol de 50% permet d'envisager un projet qui correspond aux partis d'aménagement retenus tout en évitant une trop forte densité sur ces secteurs, qui sont en limite d'espaces naturels et agricoles. Ils sont par ailleurs encadrés par les zooms de l'orientation d'aménagement et de programmation des murs à pêche.</li> </ul> |
| <p data-bbox="517 978 864 1005" style="text-align: center;">La hauteur des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="250 1026 1173 1090">• 19,5m maximum (R+5) dans une bande de 20m et 13,5m maximum (R+3) au-delà</li> <li data-bbox="250 1102 1173 1166">• La hauteur ne peut pas excéder la distance par rapport à l'alignement opposé de la voie, augmentée de 3m.</li> <li data-bbox="250 1179 1173 1286">• <b>Dans le secteur UGmap 1</b>, la hauteur est limitée à 13 mètres (R+3 ou R+2+c). Cette hauteur est portée à 16 mètres maximum pour les constructions à destination autre que l'habitation.</li> <li data-bbox="250 1299 1173 1362">• <b>Dans les secteurs UGmap2 et Ugt</b>, la hauteur des constructions est limitée à une hauteur maximum de R+4 dans la bande de constructibilité</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1247 983 2074 1102">• La hauteur au sein de la zone UG <b>reprend le principe de bande principale et secondaire</b>, avec des hauteurs maximales plus élevées en front de rue qu'en cœur d'îlot, toujours dans l'optique de préserver ces derniers d'une trop forte densité.</li> <li data-bbox="1247 1115 2074 1179">• La hauteur maximum tient également compte <b>de la largeur des voies</b>, dans un souci d'éclairage de l'espace public et d'harmonie urbaine.</li> <li data-bbox="1247 1192 2074 1369">• <b>Au sein du secteur UGmap 1</b>, la hauteur des constructions est limitée de manière homogène pour tenir compte de l'absence de bande de constructibilité sur ce secteur. Elle permet des gabarits en cohérence avec un environnement urbain moins dense. Afin de ne pas pénaliser le développement d'activités économiques sur ce site, une hauteur spécifique est instituée pour les constructions à destination d'activités,</li> </ul>   |



| Règlement   | Justification   |
|---|---|
| <p>principale (soit 16,5 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les autres destinations), et toujours R+3 dans la bande de constructibilité secondaire (soit 13,5 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 16 mètres pour les autres destinations).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En limite avec UH</b>, la hauteur maximale est limitée à R+3, soit 13,5m s'il s'agit d'une transition sur voie (R+2, soit 10,5 m dans une bande de 8m s'il s'agit d'une transition sur une limite séparative, puis 13,5 m dans une bande de 18m)</li> <li>• <b>Pour le secteur UG1, en limite avec UH</b>, la hauteur maximale est limitée à R+4, soit 16,5m s'il s'agit d'une transition sur voie.</li> <li>• <b>En limite avec la zone A, un recul de 8 mètres puis une hauteur maximale de 13,5 mètres (habitation) ou 16 mètres (autres destinations) (soit un équivalent R+3)</b> est imposé au sein du secteur UGmap2.</li> <li>• <b>Des césures</b> doivent être créées</li> <li>• <b>La hauteur minimum sous dalle d'un RdC</b> actif doit être de 3,6m (4,5m sur sept axes principaux)</li> </ul> | <p>qui prend en compte les besoins en termes de hauteurs sous dalle plus importants que pour une destination de logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Au sein des secteurs UGmap2 et UGt</b>, la hauteur maximale des constructions dans la bande principale est abaissée d'un niveau afin de prendre en compte et de mieux s'insérer, là aussi, dans un contexte urbain moins dense. Comme en UGmap1, une hauteur spécifique est instituée pour les activités économiques afin de ne pas les pénaliser.</li> <li>• Suite à suppression de la zone UM, un dispositif spécifique est mis en place afin de <b>garantir une transition douce entre la zone dense et les secteurs d'habitat (UH)</b> et éviter ainsi les vues plongeantes et garantir l'ensoleillement de ces derniers. Un dispositif spécifique oblige donc à mettre en place des hauteurs dégressives en limites d'une zone UH.</li> <li>• <b>Afin de garantir une transition paysagère qualitative avec la zone agricole</b>, le secteur UGmap2 (qui est le secteur limitrophe de la zone agricole qui observe les hauteurs les plus importantes) observe un dispositif spécifique permettant de garantir un espace paysager tampon entre la zone A et les premières constructions. La hauteur du premier front bâti est limitée pour minimiser l'impact visuel depuis la zone agricole.</li> <li>• <b>Pour éviter des fronts bâtis uniformes et imposants</b>, des règles particulières sont imposées en zone UG (hors secteurs spécifiques), qui visent à garantir un rythme aux façades sur rue, et, à partir d'une certaine longueur de façade, imposent des césures totales qui permettent d'ouvrir des vues sur les cœurs d'îlots afin d'aérer le front urbain.</li> <li>• <b>La hauteur des RDC actifs</b> est spécifiquement règlementée afin de garantir la création de locaux confortables et modulables, pouvant accueillir des activités diverses et pouvant être facilement reconvertis. Sur certains axes structurants, cette hauteur est même portée à 4,5 mètres. Afin de ne pas pénaliser la constructibilité des niveaux supérieurs, une surélévation de 1m est autorisée.</li> </ul> |

| Règlement  | Justification  |
|--|--|
| <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures terrasses d'une superficie d'au moins 100 m<sup>2</sup> doivent être végétalisées</li> <li>• 40 % des espaces situés dans la bande de constructibilité secondaire doivent être de pleine terre et végétalisés, en évitant leur morcellement.</li> <li>• <b>Dans le secteur UG1 50 % des espaces libres de toute construction doivent être de pleine terre et végétalisés, en évitant leur morcellement.</b></li> <li>• <b>Dans le secteur Ugmap1 20 % de la superficie totale du terrain doit être de pleine terre et végétalisée, en évitant leur morcellement.</b></li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone UG est une zone dense mais <b>la prise en compte de la trame verte et bleue et le développement de la nature en ville</b> est une orientation importante du PADD qui se traduit fortement dans le dispositif réglementaire :</li> <li>• Par l'imposition de la végétalisation d'une majorité des toits terrasses. La hauteur de terre minimale est fixée à 30 cm pour <b>garantir une véritable végétalisation des toitures tout en n'obérant pas la possibilité de réalisation de constructions en structure bois.</b></li> <li>• Par l'imposition d'espaces de pleine terre conséquente au sein de la bande secondaire et sur une certaine superficie du terrain ou des espaces libres en Ugmap1 et en UG1 afin de préserver de lutter contre les îlots de chaleurs, de mieux gérer l'infiltration des eaux pluviales et de préserver la biodiversité.</li> </ul> |
| <p>Performances énergétiques et environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements il est exigé la certification suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Certification NF Habitat HQE ou équivalent</li> </ul> </li> <li>• Pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher il est exigé les certifications cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Certification NF Habitat HQE ou équivalent</li> <li>○ Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone niveaux E3 C1 ou équivalent pour la performance énergétique</li> <li>○ Labellisation Effinature niveau 'Pass' ou Biodiversity niveau 'Base' ou équivalent pour la prise en compte de la biodiversité.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin de <b>favoriser la transition énergétique</b>, des certifications liées à l'efficacité énergétique mais également au <b>développement de la biodiversité</b> en milieu urbain sont exigées. Une taille minimale d'opération a été fixée afin de préserver la faisabilité des petites opérations, notamment pour le logement social.</li> </ul>   |

## B. Les zones mixtes d'habitat : UH

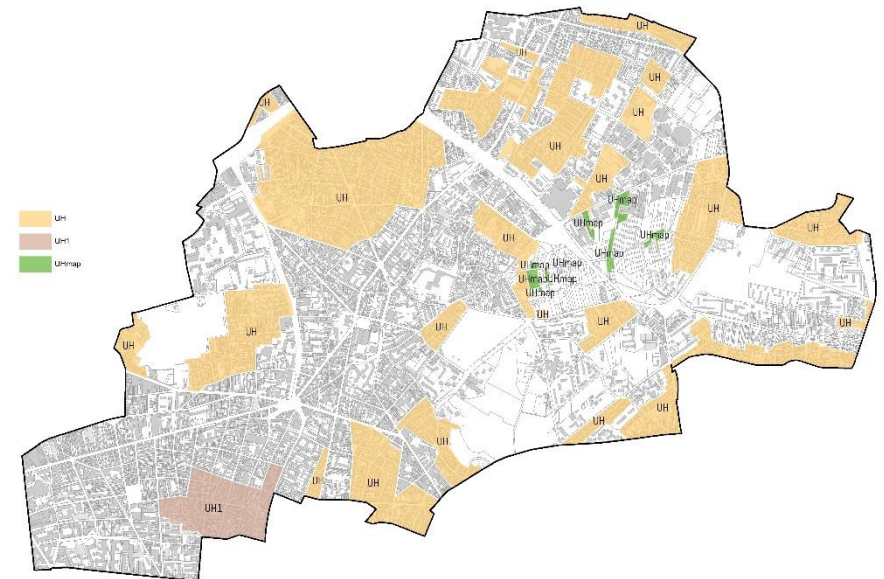


Concilier la préservation de l'identité des quartiers pavillonnaires et le développement de la mixité sociale et de petits immeubles.



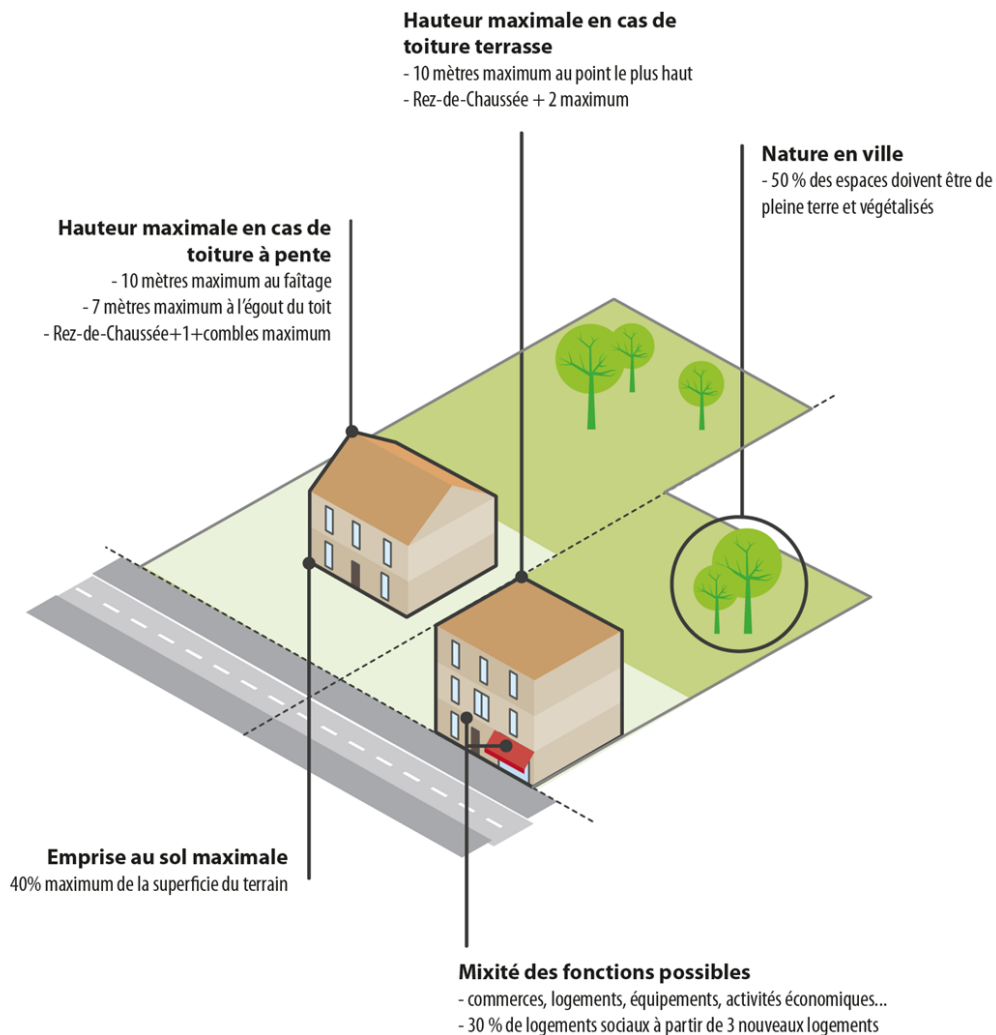
→ **Création d'une zone UH** (U Habitat) qui reprend la quasi-totalité des secteurs à dominante pavillonnaire avec des possibilités de constructions moins importantes tout en permettant le développement d'une mixité sociale.

→ **Création de secteurs UHmap** spécifiques pour les murs à pêches, d'une densité moindre.



## Principes règlementaire

- Préservation des formes urbaines existantes
- Conservation des espaces support de la nature en ville et de la couverture végétale
- Favoriser le développement d'une mixité sociale
- Préserver les petites activités présentes dans ces quartiers



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

| Règlement  | Justification   |
|--|---|
| <p data-bbox="398 335 1034 367">Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <ul data-bbox="248 438 1232 702" style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait)</li> <li>• En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espace vert (sauf pour les RdC à destination commerciale et équipements)</li> <li>• Lorsque la façade sur rue est &gt; 15 mètres, l'implantation de la ou des construction(s) par rapport à la voie devra observer une diversité d'implantations</li> </ul>   | <ul data-bbox="1301 327 2078 774" style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'implantation est libre afin de ne pas contraindre l'organisation bâtie</b> au vu de la diversité des implantations rencontrées au sein de la zone UH.</li> <li>• En revanche, en cas de retrait, un traitement paysager du retrait, notamment en cas de présence de logement en RDC permet <b>un traitement qualitatif du retrait</b> tout en protégeant les logements du vis-à-vis de l'espace public. Cette règle ne s'applique pas, pour les raisons évidentes de visibilité et de facilité d'accès.</li> <li>• L'obligation d'observer une diversité d'implantation pour les façades de plus de 15 mètres permet <b>de conserver l'esprit urbain historique des quartiers montreuillois</b>, marqué par une diversité du bâti et des implantations, et de favoriser une ambiance urbaine de type « maisons de ville » pour les opérations de logements collectifs.</li> </ul> |
| <p data-bbox="309 798 1122 829">L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul data-bbox="248 909 1232 1252" style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait)</li> <li>• Pour les limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter en retrait (en cas de présence d'un mur pignon sur le terrain voisin, l'implantation en limite est autorisée à condition de présenter une hauteur maximale égale à celle de la construction existante voisine relevée d'1 mètre)</li> <li>• En cas de retrait, les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction avec 1,5 m minimum</li> </ul> | <ul data-bbox="1301 805 2078 1197" style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'implantation est libre pour tenir compte de la diversité des implantations et des terrains</b> et ne pas contraindre l'architecture des constructions.</li> <li>• Un retrait minimal est imposé afin de garantir <b>un ensoleillement minimal des espaces libres</b> et éviter les vis-à-vis trop importants.</li> <li>• Privilégier l'implantation sur un pignon existant permet <b>de minimiser les nuisances</b> occasionnées par l'implantation d'une nouvelle construction. La hauteur est limitée par rapport au pignon existant pour éviter de nuire à l'ensoleillement du terrain voisin.</li> <li>• <b>Les travaux d'isolation thermique sont exemptés</b> de contrainte pour faciliter la transition énergétique et l'efficacité énergétique des constructions anciennes.</li> </ul>   |

| Règlement  | Justification   |
|--|---|
| <p>L'implantation des constructions sur un même terrain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hors annexes, D=H/2 avec 4m minimum</li> <li>Pas de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour assurer un <b>bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail</b>, mais aussi des espaces libres du terrain, un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres est imposé.</li> <li><b>Les travaux d'isolation thermique sont exemptés</b> de contrainte pour faciliter la transition énergétique et l'efficacité énergétique des constructions anciennes.</li> </ul>   |
| <p>L'emprise au sol maximale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>40% maximum de la superficie du terrain (50% si au moins 50% de logements sociaux)</li> <li>Tout terrain existant bénéficie d'une emprise au sol minimale de 50m<sup>2</sup></li> <li>Pas de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Afin de garantir la préservation des jardins privés</b>, supports essentiels de la trame verte urbaine et <b>l'aération du tissu urbain</b>, l'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie du terrain. Une bonification d'emprise est accordée pour les opérations comportant une majorité de logements locatifs et en accession sociale afin contribuer à la mixité sociale de ces quartiers et de contribuer au rééquilibrage de la mixité sociale à l'échelle de territoire communal.</li> <li><b>Afin de garantir la constructibilité des petits terrains</b>, une emprise au sol minimale est garantie.</li> <li><b>Les travaux d'isolation thermique sont exemptés</b> de contrainte pour faciliter la transition énergétique et l'efficacité énergétique des constructions anciennes.</li> </ul> |
| <p>La hauteur des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En cas de toitures à pente : 10m maximum au faîtage et 7m maximum à l'égout du toit</li> <li>En cas de toitures terrasse : 10m maximum au point le plus haut</li> <li>Lorsque la façade sur rue est &gt; 15 mètres, l'implantation de la ou des construction(s) par rapport à la voie devra observer une diversité de hauteurs.</li> <li>En UH1, en cas de toitures à pente : 13m maximum au faîtage et 10m maximum à l'égout du toit. En cas de toitures terrasse : 13m maximum au point le plus haut</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est abaissée pour tenir compte des hauteurs existantes au sein de la zone.</li> <li>De même que pour l'implantation, l'obligation d'observer une diversité de hauteur pour les façades de plus de 15 mètres permet <b>de conserver l'esprit urbain historique des quartiers montreuillois</b>, marqué par une diversité du bâti et des hauteurs, et de favoriser une ambiance urbaine de type « maisons de ville » pour les opérations de logements collectifs.</li> <li>Au sein du secteur UH1, plus dense et plus constitué, les hauteurs sont relevées d'un niveau pour mieux tenir compte de l'environnement urbain.</li> </ul>   |



| Règlement   | Justification  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>En UHmap, en cas de toitures à pente : 7m maximum au faîtage et 4m maximum à l'égout du toit, en cas de toitures terrasse : 7m maximum au point le plus haut</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Au sein du secteur UHmap, afin de tenir compte du site particulier des murs à pêches, les hauteurs sont abaissées d'un niveau pour mieux tenir compte de l'environnement urbain.</li> </ul>   |
| <b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>50 % minimum de la superficie totale des espaces libres doivent être de pleine terre et végétalisés, en évitant leur morcellement.</li> <li>Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le terrain pour un arbre abattu.</li> <li>1/3 au minimum des espaces de pleine terre doivent être plantés d'arbustes et/ou d'arbres (cf. la liste des essences préconisées en annexes du règlement).</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Des obligations de pleine terre importantes permettent de garantir la préservation des jardins privés et par conséquent des espaces support à la nature et à la biodiversité urbaine.</li> </ul>  |
| <b>Performances énergétiques et environnementale</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements il est exigé la certification suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>Certification NF Habitat HQE ou équivalent</li> </ul> </li> <li>Pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher il est exigé les certifications cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>Certification NF Habitat HQE ou équivalent</li> <li>Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone niveaux E3 C1 ou équivalent pour la performance énergétique</li> <li>Labellisation Effinature niveau 'Pass' ou Biodiversity niveau 'Base' ou équivalent pour la prise en compte de la biodiversité.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Afin de <b>favoriser la transition énergétique</b>, des certifications liées à l'efficacité énergétique mais également au <b>développement de la biodiversité</b> en milieu urbain sont exigées. Une taille minimale d'opération a été fixée afin de préserver la faisabilité des petites opérations, notamment pour le logement social.</li> </ul> |



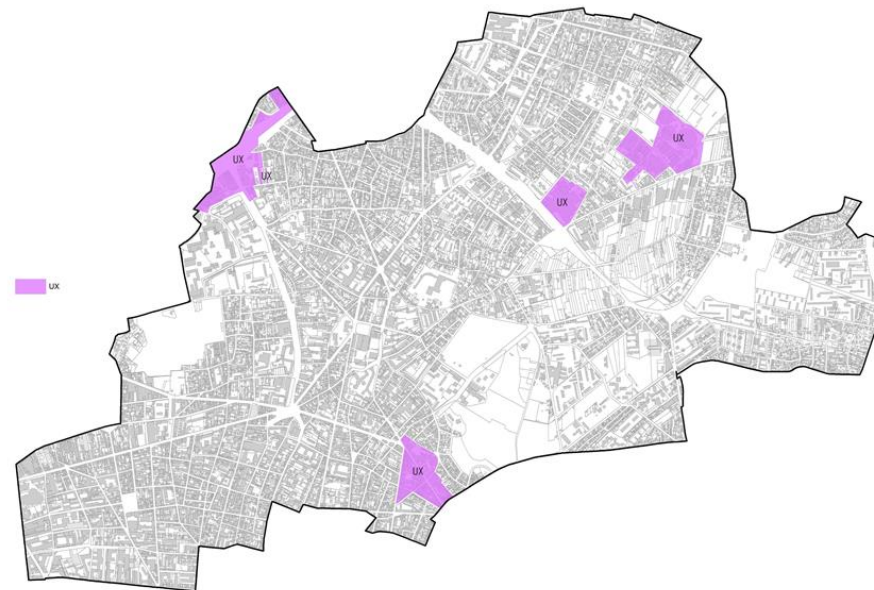
## C. Les zones spécifiques : UX



Assurer un développement économique équilibré et diversifié en s'appuyant notamment sur l'innovation et la présence d'un service public de proximité.

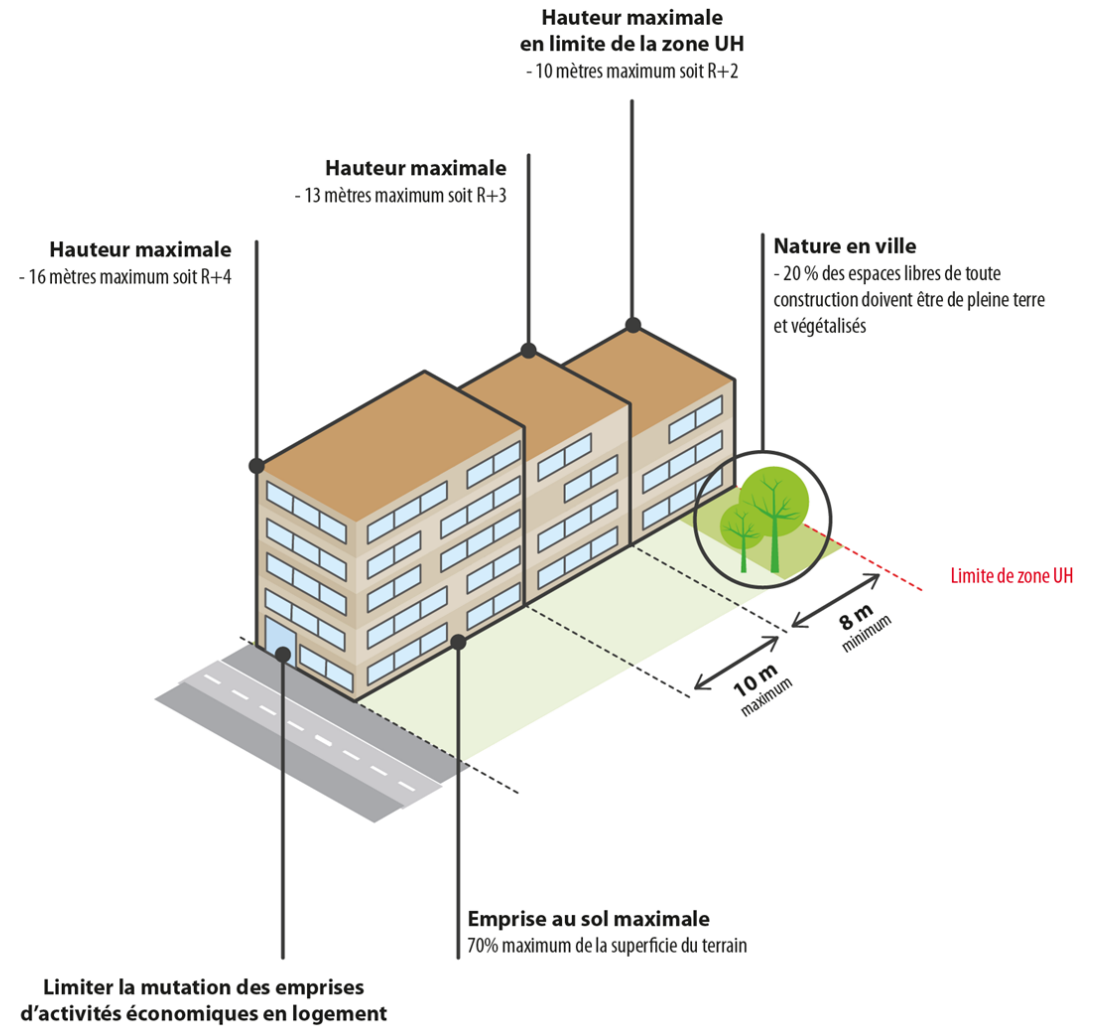


→ **Création d'un zonage UX** qui préserve l'activité économique.



## Principes réglementaire

- Limitation ou interdiction des constructions à usage de logement
- Règlement adapté aux besoins des entreprises et favorisant les possibilités de densification des sites (hors zones de bureaux)
- Garantir le développement d'espaces verts qualitatifs

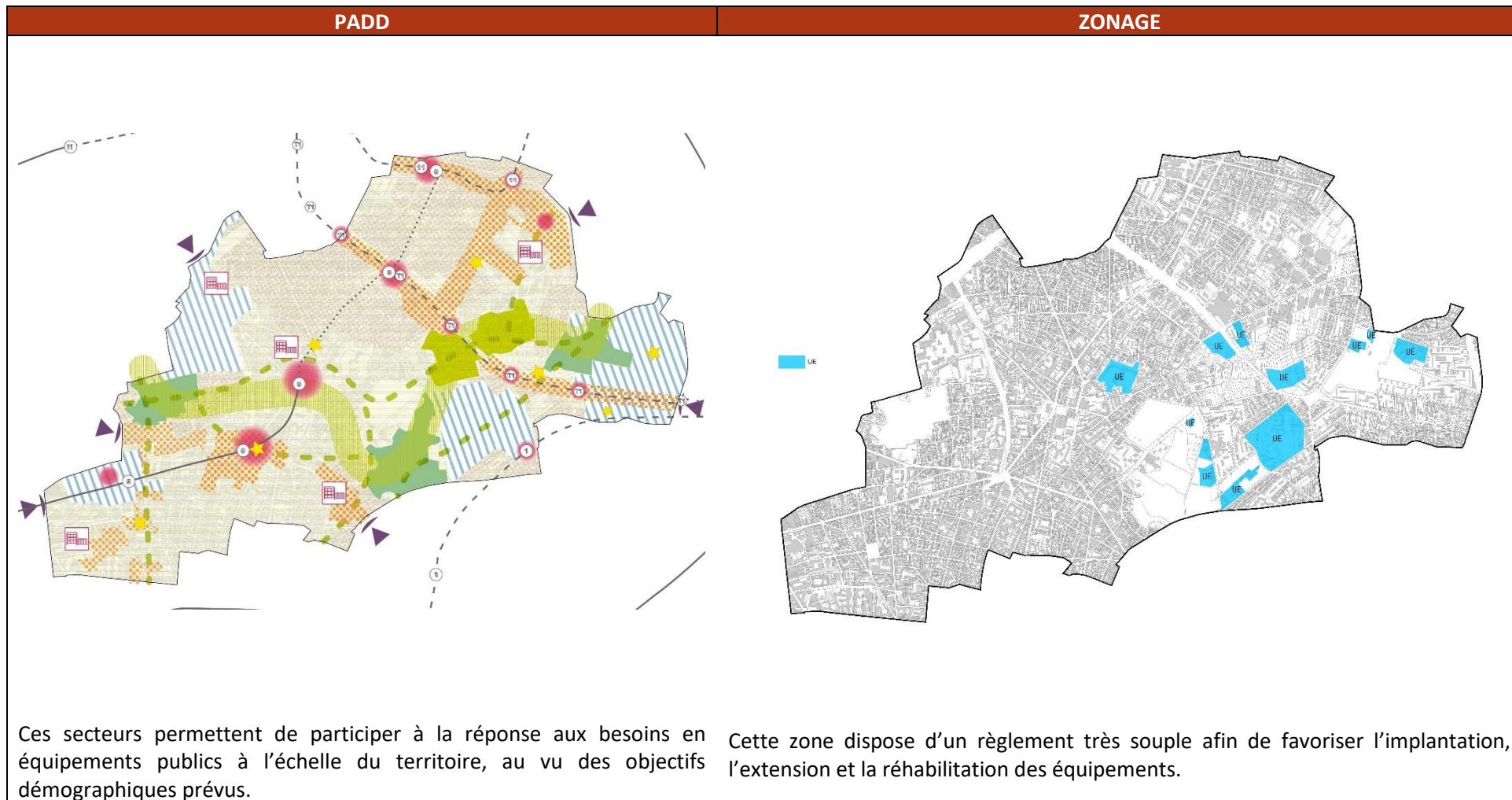


➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

| Règlement   | Justification   |
|---|---|
| <p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation libre</li> <li>• Si retrait, bande de retrait traitée majoritairement en espaces verts</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'implantation est libre afin de ne pas contraindre les besoins d'implantations spécifiques liés aux activités économiques.</b></li> <li>• En revanche, en cas de retrait, ce dernier devra être traité majoritairement en espaces verts, pour garantir la qualité paysagère de la zone d'activités.</li> </ul>   |
| <p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation libre</li> <li>• Si retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur</li> <li>• Pas de règle pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'implantation est libre afin de ne pas contraindre les besoins d'implantations spécifiques liés aux activités économiques.</b></li> <li>• <b>Les travaux d'isolation thermique sont exemptés</b> de contrainte pour faciliter la transition énergétique et l'efficacité énergétique des constructions anciennes.</li> </ul>  |
| <p>L'implantation des constructions sur un même terrain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'implantation est libre afin de ne pas contraindre les besoins d'implantations spécifiques liés aux activités économiques.</b></li> </ul>  |
| <p>L'emprise au sol maximale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% maximum de la superficie totale du terrain.</li> <li>• Tout terrain existant à la date d'approbation du présent PLU bénéficie d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La règle d'emprise au sol est souple</b> pour permettre de répondre à la diversité des besoins des entreprises, mais elle permet tout de même de garantir un minimum d'espaces libres qui garantissent l'aération du tissu urbain et permettent une végétalisation des terrains.</li> </ul>   |
| <p>La hauteur des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20m maximum (R+4)</li> <li>• Pas de règle pour le site de Mozinor</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règle de hauteur prend en compte les besoins liés à l'implantation d'entreprises et permet une densification des zones d'activités, dans le but d'améliorer leur attractivité et de diversifier les activités accueillies.</li> <li>• Au vu des hauteurs permises, à l'instar de la zone UG, une règle de transition spécifique avec la zone UH est mise en place, pour garantir une</li> </ul> |

| Règlement   | Justification   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>En limite avec UH, s'il s'agit d'une transition sur une limite séparative, la hauteur maximale est limitée à 12m dans une bande de 8m, puis 16m dans une bande de 18m</li> </ul> | <p>bonne intégration des nouvelles constructions et limiter les nuisances (perte d'ensoleillement, notamment).</p>  |
| <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les obligations de pleine terre permettent de garantir un minimum d'espaces verts sur chaque terrain, de participer à la réduction des îlots de chaleur et à l'infiltration des eaux pluviales.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>20 % des espaces situés dans la bande de constructibilité secondaire doivent être de pleine terre et végétalisés, en évitant leur morcellement.</li> </ul>                       |   |

## D. Les zones spécifiques : UE

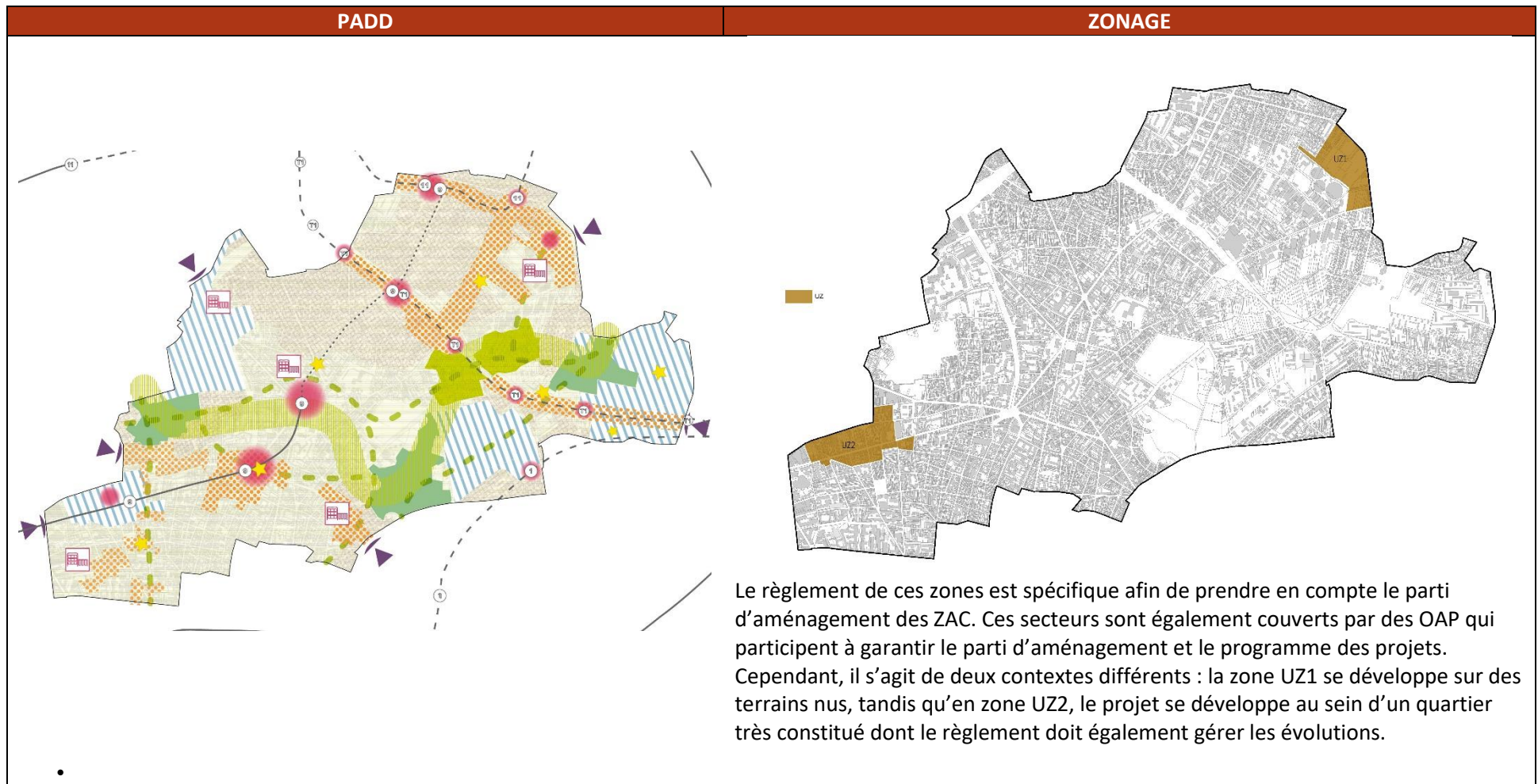


➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

| Règlement   | Justification   |
|---|---|
| Implantation des constructions par rapport aux voies  | <p>Cette zone dispose d'un règlement très souple afin de favoriser l'implantation, l'extension et la réhabilitation des équipements.</p> <p>Comme dans l'ensemble du règlement, des espaces de pleine terre y sont néanmoins imposés.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>  |   |
| L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>  |   |
| L'implantation des constructions sur un même terrain  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>  |   |
| L'emprise au sol maximale des constructions   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>  |   |
| La hauteur des constructions  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>  |   |
| Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 % des espaces situés dans la bande de constructibilité secondaire doivent être de pleine terre et végétalisés, en évitant leur morcellement.</li> </ul> |   |



## Les zones de projet : UZ





## Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

| Règlement   | Justification  |
|---|--|
| L'implantation des constructions par rapport aux voies  |  |
| <p><b>UZ1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation des constructions devra être compatible avec orientations édictées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP), et notamment garantir des percées visuelles vers les cœurs d'îlots verts.</li> <li>Si retrait, bande de retrait traitée majoritairement en espaces verts</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le parti d'aménagement de la ZAC étant organisé autour d'un principe d'îlot bâti autour d'un cœur d'îlot vert, le règlement rappelle le principe d'ouverture sur ces cœurs d'îlots.</li> <li>En cas de retrait, un traitement paysager du retrait, notamment en cas de présence de logements en RDC permet <b>un traitement qualitatif du retrait</b> tout en protégeant les logements du vis-à-vis de l'espace public. Cette règle ne s'applique pas, pour les raisons évidentes de visibilité et de facilité d'accès.</li> </ul>  |
| <p><b>UZ2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations édictées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)</li> <li>Si retrait, bande de retrait traitée majoritairement en espaces verts</li> <li>Prise en compte de l'implantation des constructions voisines pour être en harmonie</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le parti d'aménagement de la ZAC gérant une diversité de situations différentes (cœurs d'îlots, front de rue...), une règle d'implantation n'est pas un outil adapté à ce secteur.</li> <li>En cas de retrait, un traitement paysager du retrait, notamment en cas de présence de logements en RDC permet <b>un traitement qualitatif du retrait</b> tout en protégeant les logements du vis-à-vis de l'espace public. Cette règle ne s'applique pas, pour les raisons évidentes de visibilité et de facilité d'accès.</li> <li>Si le retrait n'est pas réglementé, une règle qualitative impose de <b>prendre en compte l'implantation générale des constructions</b> pour garantir un front urbain harmonieux et éviter les recoins.</li> </ul> |
| L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  |  |
| <p><b>UZ1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le parti d'aménagement se structurant autour d'îlots complets séparés par de l'espace public, cette règle n'a pas d'application dans la zone UZ1.</li> </ul>  |

| Règlement  | Justification  |
|--|--|
| <p><b>UZ2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation des construction par rapport aux limites séparatives est libre.</li> <li>• Si retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3m</li> <li>• Si construction en pignon en limite séparative, adossement privilégié</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation est libre pour tenir compte de la diversité des implantations et des terrains et ne pas contraindre l'architecture des constructions.</li> <li>• Un retrait minimal est imposé afin de garantir un ensoleillement minimal des espaces libres et éviter les vis-à-vis trop importants.</li> <li>• Privilégier l'implantation sur un pignon existant permet de minimiser les nuisances occasionnées par l'implantation d'une nouvelle construction.</li> </ul> |
| L'implantation des constructions sur un même terrain   |  |
| <p><b>UZ1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes et les parties enterrées des constructions, et indépendantes fonctionnellement et structurellement, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour assurer <b>un bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail</b>, mais aussi des espaces libres du terrain, un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de 8 mètres est imposé.</li> </ul>  |
| <p><b>UZ2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes et les parties enterrées des constructions, et indépendantes fonctionnellement et structurellement, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour assurer <b>un bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail</b>, mais aussi des espaces libres du terrain, un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de 8 mètres est imposé.</li> </ul>  |
| L'emprise au sol maximale des constructions  |  |
| <p><b>UZ1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 70% maximum de la superficie totale du terrain</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol correspond aux besoins de l'opération.</li> </ul>  |

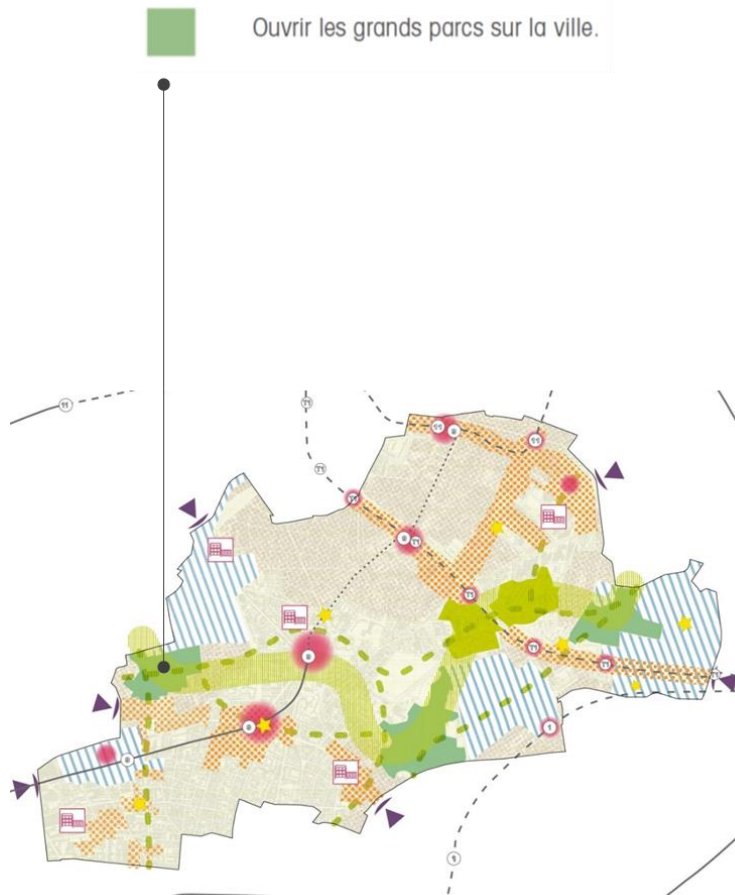
| Règlement  | Justification   |
|--|---|
| <p><b>UZ2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 75% maximum de la superficie totale du terrain</li> <li>• Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale est de 70 % de la superficie totale du terrain</li> <li>• Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 85 % de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini au chapitre « nature en ville », soit au moins égal à 15 % de la superficie totale du terrain.</li> <li>• Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 80 % de la superficie totale du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini au chapitre « nature en ville », soit au moins égal à 15 % de la superficie totale du terrain.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol correspond aux besoins de l'opération, qui se situe au sein d'une zone très dense de la commune. Elle s'adapte à la diversité des tailles de terrains et permet une constructibilité supérieure pour les opérations développant un nombre plus important d'espaces végétalisés (coefficient de biotope).</li> </ul>   |
| La hauteur des constructions   |   |
| <p><b>UZ1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des hauteurs des constructions devra respecter les orientations édictées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) « Boissière »</li> <li>• La hauteur des rez-de-chaussée devra être au minimum de 3,8 mètres comptés du sol à la hauteur sous dalle.</li> <li>• La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.</li> <li>• Les marqueurs indiqués dans l'OAP sont affranchis du prospect sur rue.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les hauteurs sont fixées sur l'orientation d'aménagement afin de garantir une modulation dégressive qui favorise l'éclairage naturel des logements.</li> <li>• <b>La hauteur des RDC actifs</b> est spécifiquement règlementée afin de garantir la création de locaux confortables et modulables, pouvant accueillir des activités diverses.</li> <li>• La hauteur maximum tient également compte <b>de la largeur des voies</b>, dans un souci d'éclairage de l'espace public et d'harmonie urbaine.</li> </ul> |

| Règlement   | Justification  |
|---|--|
| <p><b>UZ2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions devra respecter les filets de hauteurs indiqués sur le plan de zonage.</li> <li>• La hauteur des constructions est limitée à 19 mètres maximum, soit un équivalent d'une construction R+5</li> <li>• La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.</li> <li>• La hauteur minimum sous dalle sur rue d'un RdC actif doit être de 3,6m (4,5m sur sept axes principaux)</li> <li>• Les constructions dont la destination de logement est à 100% social bénéficient d'un bonus de hauteur de 10% supplémentaire par rapport à la hauteur maximum autorisée.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions reprend la hauteur maximale de la zone UG. Le fait de devoir intervenir au sein d'îlots très constitués empêche la mise en place d'une bande de constructibilité principale et secondaire.</li> <li>• La hauteur maximum tient également compte <b>de la largeur des voies</b>, dans un souci d'éclairage de l'espace public et d'harmonie urbaine.</li> <li>• <b>La hauteur des RDC actifs</b> est spécifiquement règlementée afin de garantir la création de locaux confortables et modulables, pouvant accueillir des activités diverses et pouvant être facilement reconvertis.</li> <li>• Un dispositif spécifique donnant une bonification mesurée de hauteur aux opérations de logements sociaux vise à permettre le maintien de la mixité sociale dans ce secteur ou les prix du foncier sont élevés.</li> </ul> |
| <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>   |  |
| <p><b>UZ1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures terrasses d'une superficie d'au moins 100 m<sup>2</sup> doivent être végétalisées</li> <li>• 15 % minimum de la surface du terrain doit être de pleine terre et végétalisée, en évitant son morcellement.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par l'imposition de la végétalisation d'une majorité des toits terrasses, le règlement permet d'assurer la lutte contre les îlots de chaleur et une meilleure gestion des eaux pluviales. La hauteur de terre minimale est fixée à 30 cm pour <b>garantir une véritable végétalisation des toitures tout en n'obérant pas la possibilité de réalisation de constructions en structure bois.</b></li> <li>• Imposition d'espaces de pleine terre afin de lutter contre les îlots de chaleur, de mieux gérer l'infiltration des eaux pluviales et de préserver la biodiversité.</li> </ul>  |
| <p><b>UZ2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 % minimum de la surface du terrain doit être de pleine terre et végétalisée, en évitant son morcellement. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1 600m<sup>2</sup>, cette obligation est portée à 15%.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposition d'espaces de pleine terre afin de préserver de lutter contre les îlots de chaleur, de mieux gérer l'infiltration des eaux pluviales et de préserver la biodiversité.</li> <li>• Mise en place d'un dispositif spécifique visant à encourager le développement de toitures et dalles végétalisées dans un milieu urbain dense.</li> </ul>   |

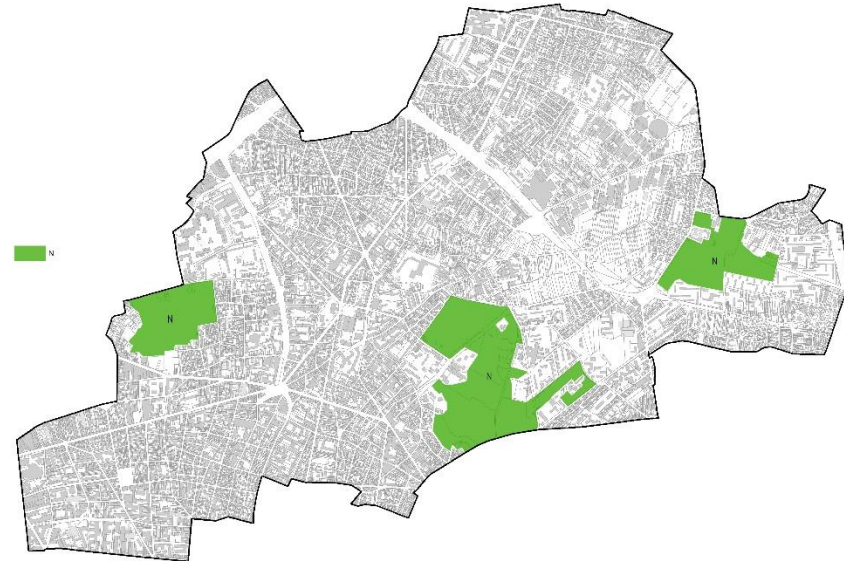
| Règlement   | Justification  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 % minimum de la surface totale du terrain doit être en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités suivantes, par application d'un coefficient pondérateur : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1</li> <li>○ Toitures terrasses végétalisées semi-intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,30 mètre : coefficient : 0,50</li> <li>○ La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessus.</li> </ul> </li> </ul>  |  |
| Performances énergétiques et environnementale   |  |
| <p><b>UZ1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements il est exigé la certification suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Certification NF Habitat HQE ou équivalent</li> </ul> </li> <li>• Pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher il est exigé les certifications cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Certification NF Habitat HQE ou équivalent</li> <li>○ Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone niveaux E3 C1 ou équivalent pour la performance énergétique</li> <li>○ Labellisation Effinature niveau 'Pass' ou Biodiversity niveau 'Base' ou équivalent pour la prise en compte de la biodiversité.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin de <b>favoriser la transition énergétique</b>, des certifications liées à l'efficacité énergétique mais également au <b>développement de la biodiversité</b> en milieu urbain sont exigées. Une taille minimale d'opération a été fixée afin de préserver la faisabilité des petites opérations, notamment pour le logement social.</li> </ul> |
| <p><b>UZ2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements il est exigé la certification suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Certification NF Habitat HQE ou équivalent</li> </ul> </li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin de <b>favoriser la transition énergétique</b>, des certifications liées à l'efficacité énergétique mais également au <b>développement de la biodiversité</b> en milieu urbain sont exigées. Une taille minimale</li> </ul>   |

| Règlement   | Justification  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher il est exigé les certifications cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Certification NF Habitat HQE ou équivalent</li> <li>○ Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone niveaux E3 C1 ou équivalent pour la performance énergétique</li> <li>○ Labellisation Effinature niveau 'Pass' ou Biodiversity niveau 'Base' ou équivalent pour la prise en compte de la biodiversité.</li> </ul> </li> </ul> | <p>d'opération a été fixée afin de préserver la faisabilité des petites opérations, notamment pour le logement social.</p> |

## E. Les zones naturelles : N



- **Création d'une zone N** (Naturelle) stricte pour assurer la préservation des grands parc.
- **Mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC) et d'Espaces Paysagers Protégés (EPP)** au sein des parcs.



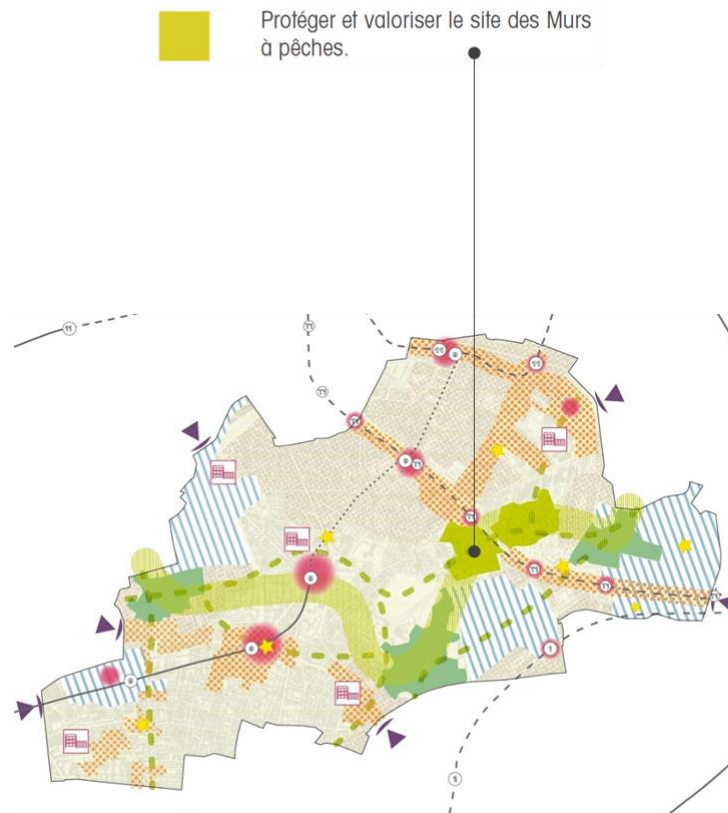
Afin de protéger les grands espaces naturels du territoire, une zone N stricte est créée. Elle est inconstructible. Seuls les aménagements nécessaires au bon fonctionnement de ces espaces, fréquentés par les habitants, dans un souci de développement de la biodiversité, sont autorisés.



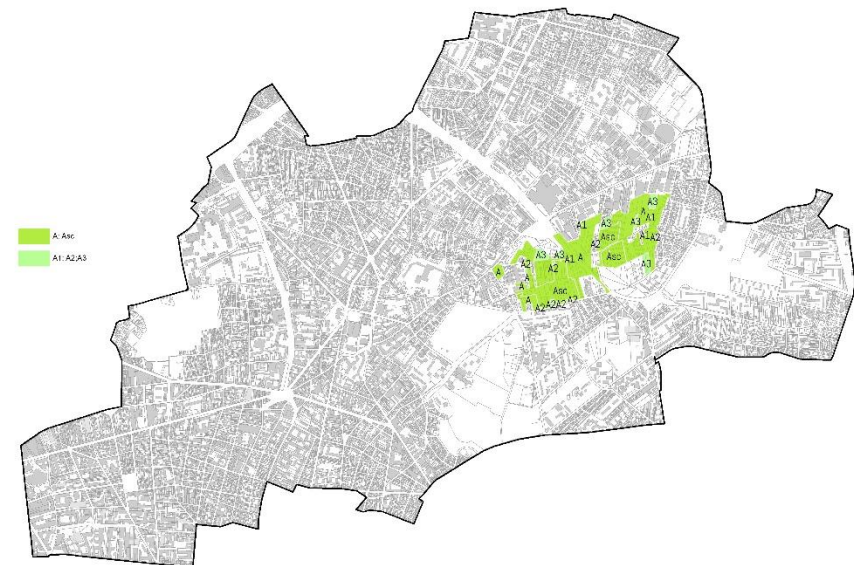
➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

| Règlement  | Justification  |
|--|--|
| Implantation des constructions par rapport aux voies   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone N est inconstructible. Quelques occupations du sol, telles que les locaux techniques et industriels des administrations publiques, sont autorisées. La zone naturelle est complétée de nombreuses autres protections comme les espaces boisés classés pour le, les espaces paysagers protégés... Ces dispositions complémentaires garantissent l'inconstructibilité de la zone.</li> <li>• Les emprises y sont très limitées pour répondre aux besoins de fonctionnement de ces lieux fréquentés.</li> <li>• Les hauteurs sont donc limitées à 4 mètres pour les constructions autorisées afin de ne pas impacter le paysage.</li> <li>• La quasi-totalité des espaces doivent être de pleine terre pour garantir le caractère naturel de la zone.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>   |  |
| L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>   |  |
| L'implantation des constructions sur un même terrain   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>   |  |
| L'emprise au sol maximale des constructions  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% maximum de la superficie totale du terrain</li> </ul> |  |
| La hauteur des constructions   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres maximum</li> </ul>                                    |  |
| Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 80 % minimum des espaces libres de toute construction doivent être de pleine terre</li> </ul>             |  |

## F. Les zones agricoles: **A**



- **Création d'une zone A** (Agricole) avec une très faible constructibilité n'autorisant que les constructions liées à une exploitation agricole.
- **Création d'une zone Asc (agricole en site inscrit).**
- **Création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)** afin de permettre la réalisation de logements sur site pour les agriculteurs, l'extension des constructions existantes et le relogement des populations de Gens du Voyage.



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

| Règlement  | Justification  |
|--|--|
| <p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation n'est pas réglementée pour <b>ne pas constituer un frein à l'activité agricole.</b></li> </ul>   |
| <p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation libre</li> <li>• Si retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur</li> <li>• Toute vue directe doit être implantée en retrait d'au minimum en 3 mètres en vis-à-vis des limites séparatives</li> <li>• Au sein du secteur Acs, en cas de présence d'un mur à pêche, le bâti devra s'implanter sur le mur existant, en s'adossant à ce dernier.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation n'est pas réglementée <b>pour ne pas constituer un frein à l'activité agricole.</b> Les STECAL sont de taille très réduite, ce qui constitue de fait une règle d'implantation. <b>Une implantation sur les murs à pêches doit être privilégiée afin de préserver le paysage particulier créé par les murs.</b></li> </ul>  |
| <p>L'implantation des constructions sur un même terrain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation n'est pas réglementée pour ne pas constituer un frein à l'activité agricole.</li> </ul>  |
| <p>L'emprise au sol maximale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% maximum de la superficie totale du terrain</li> <li>• Au sein du secteur Asc : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% maximum de la superficie totale du terrain.</li> <li>○ Chaque construction ne pourra excéder une emprise au sol supérieure à 1/3 de l'emprise au sol autorisée.</li> </ul> </li> <li>• Au sein des STECAL A1, l'emprise au sol n'est pas réglementée</li> <li>• Au sein des STECAL A2, l'emprise au sol est limitée à l'emprise des constructions existantes augmentée de 30%.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'emprise au sol est très réduite</b> pour préserver l'espace de culture et garantir le caractère agricole et naturel du site. Elle est encore plus stricte au sein du site classé.</li> <li>• Un dispositif spécifique est ajouté au sein du site classé pour <b>éviter l'implantation de constructions ou d'installations trop importantes</b> qui pourrait impacter l'organisation paysagère du site.</li> <li>• Les STECAL A1 sont de taille très réduite, ce qui constitue une règle d'emprise en soit.</li> <li>• Les STECAL A2 étant dédiés à la reconnaissance de constructions déjà existantes. L'emprise est liée à la construction existante avec une souplesse pour permettre une évolution mesurée.</li> <li>• L'emprise au sein des STECAL A3 prend en compte les besoins liés à l'habitat spécifique des Gens du Voyage.</li> </ul> |

| Règlement   | Justification   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au sein des STECAL A3, l'emprise au sol est limitée à 40%.</li> </ul>  |   |
| <p style="text-align: center;"><b>La hauteur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres maximum soit un équivalent d'une construction à Rez-de-chaussée</li> <li>• Hors secteurs A1, A2 et A3, en cas de présence d'un mur à pêche, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur du mur intact existant le plus proche de la construction.</li> <li>• Dans le secteur A1, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres maximum au faîtage et 4 mètres maximum à l'égout du toit soit un équivalent d'une construction R+combles en cas de toiture à pente et à 7m maximum au point le plus haut en cas de toiture terrasse</li> <li>• Dans le secteur A2, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes</li> <li>• Dans le secteur A3, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les hauteurs sont limitées à 3 mètres pour les constructions autorisées tout en ne dépassant la hauteur des murs afin de ne pas impacter le paysage.</li> <li>• Au sein du STECAL A1 les hauteurs sont limitées pour les mêmes raisons et pour tenir compte de la typologie des constructions présentes dans la zone.</li> <li>• Dans le STECAL A2 il n'est pas possible de surélever les constructions.</li> <li>• Dans le STECAL A3 la hauteur est également très fortement contrainte.</li> </ul> |
| <p style="text-align: center;"><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En A 80 % minimum des espaces libres de toute construction doivent être de pleine terre</li> <li>• En Asc 85 % minimum des espaces libres de toute construction doivent être de pleine terre</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La quasi-totalité des espaces doivent être de pleine terre pour garantir le caractère agricole de la zone.</li> </ul>  |

## 4. Autres dispositifs du règlement

### A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir :

- les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : voies adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou encore permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes
- la réglementation des voies de desserte privées et des accès avec notamment une dimension minimale à respecter.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés que ce soit en termes de fonctionnement ou de sécurité.

### B. Stationnement

**Les dispositions concernant le stationnement doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles s'inscrivent dans la volonté de prendre en compte l'évolution des mobilités au sein de la zone dense de la métropole, sans affecter le bon fonctionnement du territoire.**

Les règles de ce chapitre correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Ces règles sont transversales sur l'ensemble du territoire. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements), mais aussi selon la proximité des

constructions par rapport aux stations de transports, afin de ne pas pénaliser ceux qui ne disposent pas du même service de transport. Des dispositions particulières pour faciliter la production de logements sociaux sont mises en place. Des règles spécifiques sont mise en place pour les ZAC afin de répondre aux besoins induits par les projets.

Pour le calcul des places de stationnement, il est fait usage d'une règle d'arrondi au nombre entier supérieur en UH (afin de garantir la production d'une place en cas de réalisation d'un seul logement) et au nombre entier inférieur dans le reste des zones pour éviter les effets de seuil.

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos en lien avec les prescriptions du Plan Local de Déplacement d'Est Ensemble et du PDUIF.

Il n'est pas fixé de règles de stationnement pour les véhicules pour les équipements d'intérêt collectif et services publics car la diversité de fonctions induites des besoins très divers en fonction de la nature de l'équipement.

Par ailleurs ces règles prennent en compte les orientations du PDUIF et du PLD d'Est Ensemble – Grand Paris.

### **C. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux et précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

# ■ Les autres dispositions

## 1. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

- 1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
- 2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- 3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »*

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, 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* ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 37. Ils sont destinés essentiellement à développer la voirie communale et départementale, notamment le maillage de circulations douces. Il est à noter qu'un emplacement réservé est délimité pour la création d'un espace vert. Parmi les Emplacements Réservés : 33 sont communaux, 2 départementaux, 1 au bénéfice du SEDIF en vue de la construction d'un réservoir d'eau potable et 1 au bénéfice de la RATP pour les aménagements liés au tramway T1. Il n'y a pas d'emplacement réservé indicatif localisé à Montreuil.

### **Tableau des emplacements réservés**

| <b>E.R. COMMUNAUX</b> | <b>PLU</b> | <b>LOCALISATION</b>                                 | <b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b> |
|-----------------------|------------|---|---------------------------------|
| VOIRIE COMMUNALE      | <b>C1</b>  | Création d'un mail rue du Progrès (largeur 18m)     | 360                             |
|                       | <b>C2</b>  | Elargissement de la rue Armand Carrel (largeur 12m) | 1 307                           |



|  |            |  |       |
|--|------------|--|-------|
|  | <b>C3</b>  | Elargissement de la rue Cuvier (largeur 20 m)  | 960   |
|  | <b>C4</b>  | Prolongement de la rue C. Puig (largeur 12m)   | 1 832 |
|  | <b>C5</b>  | Liaison entre rue des Longs quartiers et la rue des Meuniers (largeur 8 m)                               | 907   |
|  | <b>C6</b>  | Elargissement du boulevard de la Boissière (largeur 3 m)   | 1 664 |
|  | <b>C7</b>  | Elargissement du boulevard Chanzy (largeur 2 m)  | 246   |
|  | <b>C8</b>  | Elargissement de la rue d'Alembert (largeur 12 m)  | 1 346 |
|  | <b>C9</b>  | Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)          | 233   |
|  | <b>C10</b> | Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)   | 3 297 |
|  | <b>C11</b> | Elargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)  | 1 530 |
|  | <b>C12</b> | Elargissement de la rue de Rosny RD 37 (largeur 14m)   | 968   |
|  | <b>C13</b> | Prolongement de la rue Auguste Peron vers l'avenue du Président Salvador Allende (largeur 6m)            | 285   |
|  | <b>C14</b> | Prolongement de la rue des Jardins Dufour vers la rue Saint-Antoine (largeur 8m)                         | 799   |
|  | <b>C15</b> | Liaison piétonnière entre les rues H. Wallon et R. Lefèvre (largeur 8m)                                  | 229   |
|  | <b>C16</b> | Elargissement de la rue de la Nouvelle France (largeur 12m)  | 851   |
|  | <b>C17</b> | Prolongement de la rue Anatole France vers la rue P. de Montreuil (largeur 12m)                          | 607   |
|  | <b>C18</b> | Élargissement de la rue Édouard Branly (largeur 16 m)  | 6 029 |
|  | <b>C19</b> | Percement d'une voie entre le boulevard de la Boissière et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 10m) | 2 870 |

|                                |            |  |        |
|--------------------------------|------------|--|--------|
|                                | <b>C20</b> | Prolongement de la rue Nungesser entre la rue de Rosny et la rue de la Montagne Pierreuse (largeur 12m)    | 1 873  |
|                                | <b>C21</b> | Espace vert entre les rues Cuvier, Zola et Progrès   | 4 186  |
|                                | <b>C22</b> | Élargissement du sentier des Messiers (largeur 2 m)  | 537    |
|                                | <b>C23</b> | Création d'un mail d'au moins 12 m de large dans le prolongement de la rue du Centenaire et d'une placette | 1 400  |
|                                | <b>C24</b> | Sentier de la biodiversité   | 18 129 |
|                                | <b>C25</b> | Création de voirie   | 1 542  |
|                                | <b>C26</b> | Constitution d'un espace planté rue Marcel Dufriche (largeur 5 m)  | 751    |
|                                | <b>C27</b> | Élargissement rue Émile Beauvils (largeur 12 m)  | 1 709  |
|                                | <b>C28</b> | Élargissement de la rue Étienne Marcel (largeur 14 m et 16 m du 51 au 57 rue Étienne Marcel)               | 604    |
|                                | <b>C29</b> | Élargissement de la rue des Sorins (largeur 12 m)  | 81     |
|                                | <b>C30</b> | Élargissement de la rue de l'Acacia (largeur 6 m)  | 37     |
|                                |            |  |        |
|                                | <b>A</b>   | Espace vert rue Paul Bert  | 1 940  |
| ÉQUIPEMENTS                    | <b>C31</b> | Création d'un équipement scolaire  | 6 698  |
|                                | <b>C32</b> | Création d'un équipement scolaire  | 6 777  |
| <b>E.R.<br/>DEPARTEMENTAUX</b> |            |  |        |
| VOIRIE<br>DEPARTEMENTALE       | <b>D1</b>  | Aménagements liés au tramway T1 de Bobigny à Fontenay-sous-Bois  | 39 829 |
|                                | <b>D2</b>  | Élargissement à 12 m de la rue Pierre de Montreuil (RD 371)  | 19     |

|  |              |  |        |
|--|--------------|--|--------|
| <b>E.R. AU BENEFICE<br/>DU SEDIF</b>   |              |  |        |
|  | <b>S1</b>    | Construction d'un réservoir d'eau pour le Syndicat<br>des Eaux d'Ile-de-France | 7 377  |
| <b>E.R. AU BENEFICE<br/>DE LA RATP</b> |              |  |        |
|  | <b>RATP1</b> | Aménagements liés au tramway T1 de Bobigny à<br>Fontenay-sous-Bois             | 12 086 |

## 2. Les linéaires actifs

Afin de permettre le maintien et le développement de RDC actifs qualitatifs, ils ont été repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme. L'objectif est notamment de développer des RDC actifs le long des grands axes afin d'interdire la réalisation de logements RDC sur des secteurs peu propices à en recevoir et afin d'éviter les coques commerciales et les locaux vacants. Cette possibilité ouvre des perspectives d'installations à différentes catégories d'activités.

La notion de « rez-de-chaussée actif » est définie dans le chapitre « définitions » à la fin du règlement, à savoir : « Rez-de-chaussée à destination autre que l'habitation. »

Les linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme ont également été reportés. Ils s'inscrivent dans la continuité des linéaires du PLU actuel. Sur ces linéaires, les rez-de-chaussée des constructions nouvelles en vis-à-vis de la rue doivent être à destination d'artisanat et de commerce de détail. Les changements de destinations des constructions existantes vers une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail est interdite.



### 3. La mixité sociale

La commune est bien dotée en logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux au 1er janvier 2016 selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) est de 16 529 logements dont 241 en logement individuel et 16 288 en collectif. Les logements sociaux représentent environ 37,2% du parc de logements total.

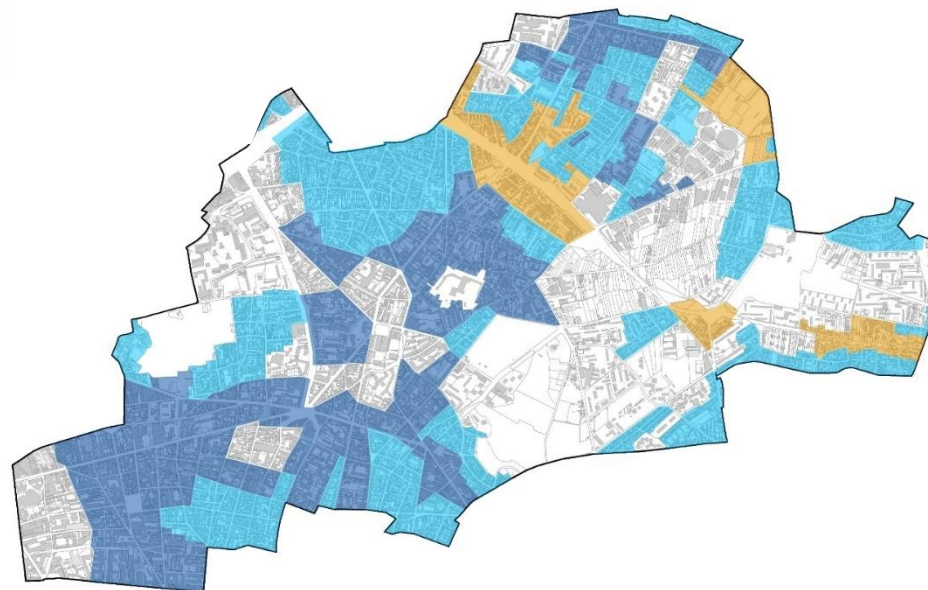
À Montreuil, la part des logements sociaux par rapport au nombre de logements de la section cadastrale montre de fortes disparités. Certaines sections n'ont pas ou peu de logements sociaux (quartier Villiers-Barbusse ; quartier Signac Mur à Pêchers – Renan...). D'autres ont une part très élevée avec sur certaines sections plus de 60% de logements sociaux (quartier Jean Moulin ; secteur Ruffins – Montreuil...).

Ainsi, au regard de la production de logements envisagée sur le territoire, le choix s'est porté sur un rééquilibrage du nombre de logements sociaux sur le territoire :

- Dans les quartiers où le taux de logements sociaux est le plus fort (plus de 50% de logements sociaux), il n'y a pas d'obligation de réalisation de logements sociaux
- Dans les quartiers pavillonnaires où le taux est le plus faible : il est exigé 30% de logements sociaux pour toute opération de plus de 3 logements
- Dans les quartiers centraux où le taux varie entre 10% et 50% : il est exigé 30% de logements sociaux pour toute opération de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Dans les secteurs de projets : il est exigé 40% de logements sociaux pour toute opération.

Grâce à cette disposition spécifique de mixité sociale, le taux restera plus élevé que ce qu'exige la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

-  Quartiers disposant de plus de 50% de logements sociaux :  
**Aucune obligation**
-  Quartiers pavillonnaires :  
**30 %** de logements sociaux pour toute opération de plus de 3 logements
-  Quartiers centraux :  
**30 %** de logements sociaux pour toute opération de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher
-  Secteurs de projets :  
**40 %** de logements sociaux



## 4. Les espaces paysagers et naturels

### 1/ Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Plusieurs protections ont été mises en place afin de traduire les orientations volontaristes du PADD concernant la protection et la mise en valeur de l'environnement paysager et naturel du territoire et de bien prendre en compte les caractéristiques du territoire.

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite uniquement dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Les espaces concernés sur le territoire sont les suivants :

|             |  |
|-------------|--|
| <b>EBC1</b> | Parc Départemental Jean-Moulin – Les GuilandsOuest |
| <b>EBC2</b> | Parc Départemental Jean-Moulin – Les GuilandsEst   |
| <b>EBC3</b> | Espace naturel Parc des Beaumonts                  |



## 2/ Les protections au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage. Pour rappel, cet article indique que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Les principaux éléments de patrimoine paysager sont repérés sur le plan de zonage. Il s'agit d'espaces verts paysagers ou qui participent de la trame verte en ville. Le règlement indique que ces espaces sont à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Les mares sont ainsi particulièrement identifiées. En outre, un espace paysager particulier a été identifié pour la résidence des Castors.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles. Il s'agit des espaces suivants :

|              |   |               |   |
|--------------|---|---------------|---|
| <b>EPP1</b>  | Place de la Fraternité                          | <b>EPP22</b>  | Rue Anatole France - Mare Bris                      |
| <b>EPP2</b>  | Place de la République                          | <b>EPPc23</b> | Les Castors   |
| <b>EPP3</b>  | Square de l'Amitié                              | <b>EPP24</b>  | rue Babeuf  |
| <b>EPP4</b>  | Rue Hoche                                       | <b>EPP25</b>  | Mare Parc Montreau coté musée Histoire vivante      |
| <b>EPP5</b>  | Rue du Clos français                            | <b>EPP26</b>  | Mare Parc Montreau coté marché                      |
| <b>EPP6</b>  | Îlot Parmentier/Jules Ferry                     | <b>EPP27</b>  | Mare Parc Montreau côté Est                         |
| <b>EPP7</b>  | Îlot 104  | <b>EPP28</b>  | Rue Emile Zola                                      |
| <b>EPP8</b>  | Entrée sur 2 rues : Av Pdt Wilson - rue Carnot  | <b>EPP29</b>  | Rue du Progrès                                      |
| <b>EPP9</b>  | Avenue Gabriel Péri                             | <b>EPP30</b>  | Rue Barbès  |
| <b>EPP10</b> | Square Léopold du Patriarche                    | <b>EPP31</b>  | Rue de Paris  |
| <b>EPP11</b> | Place Jean Jaurès                               | <b>EPP32</b>  | Rue des quatre ruelles – parc des Beaumonts         |
| <b>EPP12</b> | Rue Pépin - square de l'église StPierre St Paul | <b>EPP33</b>  | Sentier des biodiversités                           |
| <b>EPP13</b> | Rue Molière                                     | <b>EPP35</b>  | Mare Lenain de Tillemont arrière collège            |
| <b>EPP16</b> | Square Cachin - Bd Aristide Briand              | <b>EPP36</b>  | Parc Montreau rue Babeuf                            |
| <b>EPP17</b> | Av du Docteur Lamaze (en cœur d'immeubles)      | <b>EPP37</b>  | Mare Parc départemental Jean Moulin – Les Guilandss |
| <b>EPP18</b> | Av du Docteur Lamaze (en cœur d'immeubles)      | <b>EPP38</b>  | Mare Parc des Beaumonts                             |
| <b>EPP19</b> | Espace aménagé Parc des Beaumonts               | <b>EPP39</b>  | Mare Parc des Beaumonts côté rue Paul Doumer        |
| <b>EPP20</b> | Jardin école                                    | <b>EPP40</b>  | Rue des Jardins Dufour                              |
| <b>EPP21</b> | Jardin école                                    | <b>EPP41</b>  | Rue Pierre de Montreuil (EIF)                       |

Il est à noter que trois Jardins Partagés ont été identifiés et bénéficient également d'une protection visant à préserver strictement leur fonction :

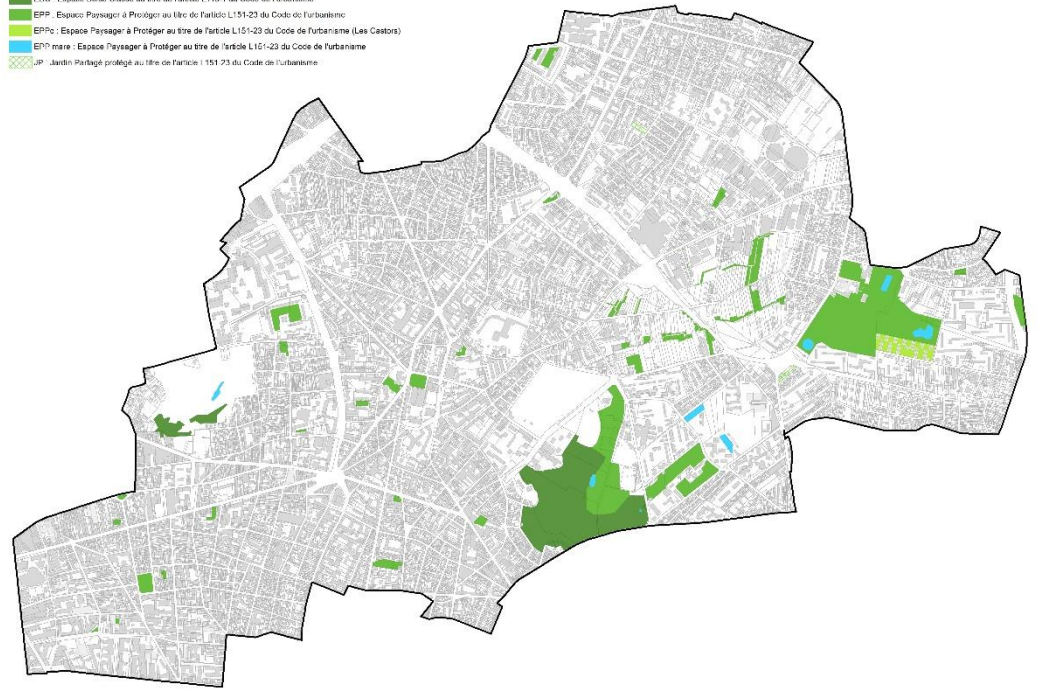
|           |  |
|-----------|--|
| <b>JP</b> | Arrière Ferme Mouloux                        |
| <b>JP</b> | Angle Théophile Sueur/rue de la Côte du Nord |
| <b>JP</b> | Entre les rues des Oseraies et E. Beaufils   |

### **3/ Les zones humides**

Les zones humides effectives constituant des corridors écologiques ont été identifiées à travers une disposition spécifique, à savoir les espaces paysager à Protéger (mare) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ces espaces paysagers ont pour objectif d'assurer une protection spécifique de ces espaces sensibles. Ainsi, le règlement y interdit :

- toutes les constructions nouvelles ;
- tous les affouillements et exhaussements des sols

- EBC - Espace Bois Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme
- EPP - Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- EPPc - Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (Les Castors)
- EPD mare - Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- JP - Jardin Partagé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme



## 5. Les éléments de patrimoine à protéger

Le PADD affiche des orientations fortes sur la question du patrimoine qui se déclinent au sein d'une OAP spécifique sur ce thème. Le dispositif réglementaire mis en place dans le cadre de la révision du PLU vise à traduire ces orientations en instaurant des outils de protection sur les éléments qui ont été repérés dans l'OAP notamment.

### 1/ Les constructions à protéger

Les constructions à protéger, au nombre de 857, sont distinguées en quatre catégories, regroupées suivant leur architecture et la forme urbaine dans laquelle elles sont placées, les édifices repérés au titre des Monuments historiques sont distingués. Les catégories sont donc les suivantes :

- Edifice repéré au titre des Monuments Historiques,
- Patrimoine remarquable, pour lesquels aucune démolition du bâtiment originel n'est autorisée. Les extensions et surélévations sont possibles à condition de respecter les préconisations des fiches patrimoniales qui s'y rattachent. Les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment,
- Patrimoine représentatif, pour lesquels des démolitions partielles sont autorisées (la démolition totale est, quant à elle, interdite). Les extensions et surélévations sont autorisées à condition de respecter les préconisations des fiches patrimoniales qui s'y rattachent,
- Patrimoine ordinaire, qui met en œuvre un repérage simple d'un patrimoine ordinaire, dont la conservation est souhaitable mais pas obligatoire.

Ces constructions, constituant le patrimoine bâti de la ville, sont repérées au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage. Elles sont repérées sur le plan de zonage. L'OAP patrimoine décline des prescriptions spécifiques à chaque catégorie repérée. Le règlement renvoie aux règles spécifiques définies par l'OAP, notamment pour la question de l'aspect extérieur des constructions.

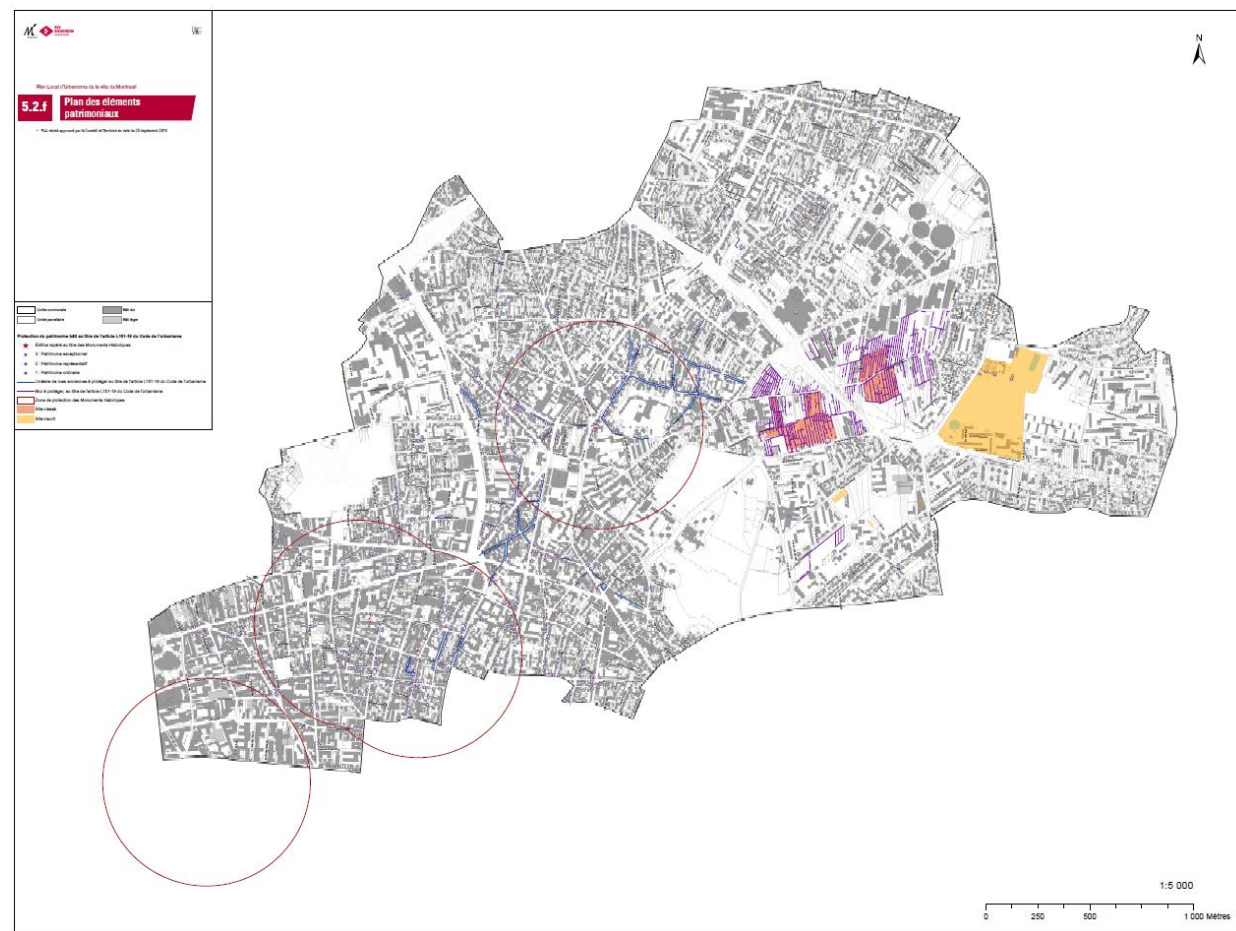
**Rappel** : L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

## 2/ Les linéaires de rues anciennes

Plusieurs linéaires de rues anciennes sont repérés sur le plan de zonage et sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les règles spécifiques s'y appliquant sont définies dans l'OAP Patrimoine et concernent à la fois la hauteur des constructions nouvelles, mais aussi une protection des espaces végétalisés existant à la date d'approbation du PLU, tout en permettant des extensions mesurées. Ceci permet de préserver un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis.

Les rues ou partie de rues concernées sont les suivantes :

- Rue du 18 août
- Rue Alexis Lepere
- Rue Arsène Chéreau
- Rue Baudin
- Rue du Capitaine Dreyfus
- Rue Condorcet
- Rue Danton
- Rue Désiré Charton
- Rue Dombasle
- Rue François Debergue
- Rue Girardot
- Rue Kléber
- Rue Mirabeau
- Rue Molière
- Avenue du président Wilson
- Rue Rochebrune
- Rue de Romainville
- Boulevard Rouget de Lisle
- Villa de la Tourelle
- Rue Victor Hugo
- Rue de Villiers
- Rue de Vincennes



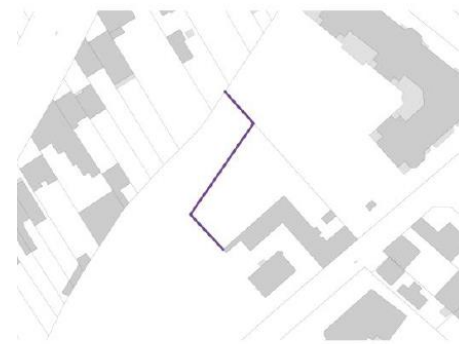
## 3/ Les murs à pêches à protéger



Enfin, plusieurs murs à pêches sont identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le règlement propose des règles qui visent à ce qu'ils soient préservés, à la fois en tant que patrimoine spécifique à Montreuil, qu'en tant qu'élément de paysage majeur. Le règlement prévoit notamment que les constructions puissent de manière privilégiée s'adosser à ceux-ci.



Sites des Murs à Pêches



Ferme Moultoix



Jardin-Ecole de la Société Régionale d'Horticulture de Montreuil et plateau technique du Lycée Horticole

— Mur à pêches protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme