

# 1

## NOTICE DE PRÉSENTATION



### Modification simplifiée n°1

PLU approuvé le 13 septembre 2012

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



# PLU

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

## Modification simplifiée n°1



## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INTRODUCTION .....</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1. HISTORIQUE DU PLU .....  | 5         |
| 1.2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....  | 5         |
| <b>2. OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>3. SYNTHESE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>4. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT L'ER C36 DU PLAN MASSE DU SECTEUR MARCEAU .....</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1. OBJECTIFS.....   | 8         |
| 4.2. JUSTIFICATIONS.....  | 8         |
| 4.3. RECOURS A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....   | 9         |
| 4.4. MODIFICATIONS APORTEES AU PLU .....  | 10        |
| <b>5. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT L'ARTICLE UC 9.6 B) .....</b>   | <b>11</b> |
| 5.1. OBJECTIFS.....   | 11        |
| 5.2. JUSTIFICATIONS.....  | 11        |
| 5.3. RECOURS A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....   | 12        |
| 5.4. MODIFICATIONS APORTEES AU PLU .....  | 12        |
| <b>6. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DU SECTEUR UMA .....</b>  | <b>13</b> |
| 6.1. OBJECTIFS.....   | 13        |
| 6.2. JUSTIFICATIONS.....  | 13        |
| 6.3. RECOURS A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....   | 15        |
| 6.3.1. LA MODIFICATION DE L'ARTICLE UMA7 NE CHANGE PAS LES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....  | 15        |
| 6.3.2. LA MODIFICATION DE L'ARTICLE UMA7 NE REDUIT PAS UN ESPACE BOISE CLASSE, UNE ZONE AGRICOLE OU UNE ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....   | 16        |
| 6.3.3. LA MODIFICATION DE L'ARTICLE UMA7 NE REDUIT PAS UNE PROTECTION EDICTEE EN RAISON DES RISQUES DE NUISANCE, DE LA QUALITE DES SITES, DES PAYSAGES OU DES MILIEUX NATURELS, OU D'UNE EVOLUTION DE NATURE A INDIUIRE DE GRAVES RISQUES DE NUISANCE ..... | 16        |
| 6.4. MODIFICATIONS APORTEES AU PLU .....  | 16        |
| <b>7. SUPPRESSION DE L'ER C22.....</b>  | <b>17</b> |
| 7.1. OBJECTIFS.....   | 17        |
| 7.2. JUSTIFICATIONS.....  | 17        |
| 7.3. RECOURS A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....   | 18        |
| 7.4. MODIFICATIONS APORTEES AU PLU .....  | 19        |

|            |   |                  |
|------------|---|------------------|
| <b>8.</b>  | <b><u>SUPPRESSION DE L'ER C23.....</u></b>  | <b><u>21</u></b> |
| 8.1.       | OBJECTIFS.....  | 21               |
| 8.2.       | JUSTIFICATIONS.....   | 21               |
| 8.3.       | RECOURS A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....  | 22               |
| 8.4.       | MODIFICATIONS APORTEES AU PLU .....   | 23               |
| <br>       |   |                  |
| <b>9.</b>  | <b><u>SUPPRESSION DE L'ER C24.....</u></b>  | <b><u>25</u></b> |
| 9.1.       | OBJECTIFS.....  | 25               |
| 9.2.       | JUSTIFICATIONS.....   | 25               |
| 9.3.       | RECOURS A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....  | 26               |
| 9.4.       | MODIFICATIONS APORTEES AU PLU .....   | 27               |
| <br>       |   |                  |
| <b>10.</b> | <b><u>ANNEXE : MISE EN CEUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....</u></b> | <b><u>29</u></b> |

# 1. Introduction

## 1.1. Historique du PLU

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

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

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

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

- l'affirmation du caractère populaire de la ville et du maintien de l'équilibre actuel du parc de logements et l'amélioration du cadre de vie intégrant une ambition d'écologie urbaine élevée ;
- la lutte contre les inégalités sociales et territoriales entre le haut et le bas Montreuil par l'implantation d'équipements structurants ;
- la contribution à la réduction de la crise du logement avec la volonté de réalisation de 3 500 logements sur 5 ans soit 7 000 logements supplémentaires à l'horizon de 10 ans, conformément à la convention « habitat-activités » que la ville a signé avec l'Etat ;
- l'intégration des engagements de réduction de la consommation énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique ;
- la poursuite d'un développement économique plus harmonieux et plus équilibré, profitant au territoire ;
- la lutte contre la pression foncière en s'appuyant notamment sur l'établissement foncier régional.

## 1.2. Objectifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée du PLU vise plusieurs objectifs :

- la correction d'une série d'erreurs matérielles :
  - incohérence entre la liste des emplacements réservés et le document graphique du secteur de plan masse Marceau
  - rectification de l'article 9.6 b) de la zone UC pour le secteur de plan masse Cœur de Ville
- la diminution des obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette :

- modification de l'article 7 du secteur UMa, pour permettre l'implantation des constructions sur les limites séparatives
- la suppression d'emplacements réservés :
  - suppression des ER C22, C23 et C24.

## 2. Objet de la procédure de modification simplifiée

En vertu de l'article L 123-13-3 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée du PLU peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- la rectification d'une erreur matérielle
- des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, c'est-à-dire les évolutions qui n'ont pas pour effet :
  - de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - de diminuer ces possibilités de construire,
  - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues aux articles suivants :
  - L. 123-1-11, alinéa 6 : majoration de 20% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS, pour les bâtiments d'habitation situés en zone U,
  - L. 127-1 : majoration de 50% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS, pour la réalisation de logements sociaux,
  - L. 128-1 et L. 128-2 : majoration de 50% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à l'emprise au sol et au COS, pour la réalisation de constructions respectant des critères de performance énergétique élevés.

La procédure de modification simplifiée doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définies à l'article L 123-13 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

### 3. Synthèse de la modification simplifiée

| Modification simplifiée   |   |
|---|---|
| Objets  | Pièces modifiées dans le PLU opposable  |
| Correction d'une erreur matérielle concernant l'ER C36 du secteur de plan masse Marceau | 3. Règlement – Annexes - Secteur de plan masse Marceau  |
| Correction d'une erreur matérielle concernant l'article UC 9.6 b)                       | 3. Règlement – Zone UC – Article 9.6 b)   |
| Modification de l'article 7 du secteur UMA  | 3. Règlement – Zone UM – Article 7.1.2  |
| Suppression de l'ER C22   | 4.1 Plan de zonage<br>4.3 Plan de zonage partiel Beaumonts<br>4.4 Plan de zonage partiel Murs à Pêches<br>4.7 Liste des emplacements réservés |
| Suppression de l'ER C23   | 4.1 Plan de zonage<br>4.3 Plan de zonage partiel Beaumonts<br>4.4 Plan de zonage partiel Murs à Pêches<br>4.7 Liste des emplacements réservés |
| Suppression de l'ER C24   | 4.1 Plan de zonage<br>4.3 Plan de zonage partiel Beaumonts<br>4.4 Plan de zonage partiel Murs à Pêches<br>4.7 Liste des emplacements réservés |

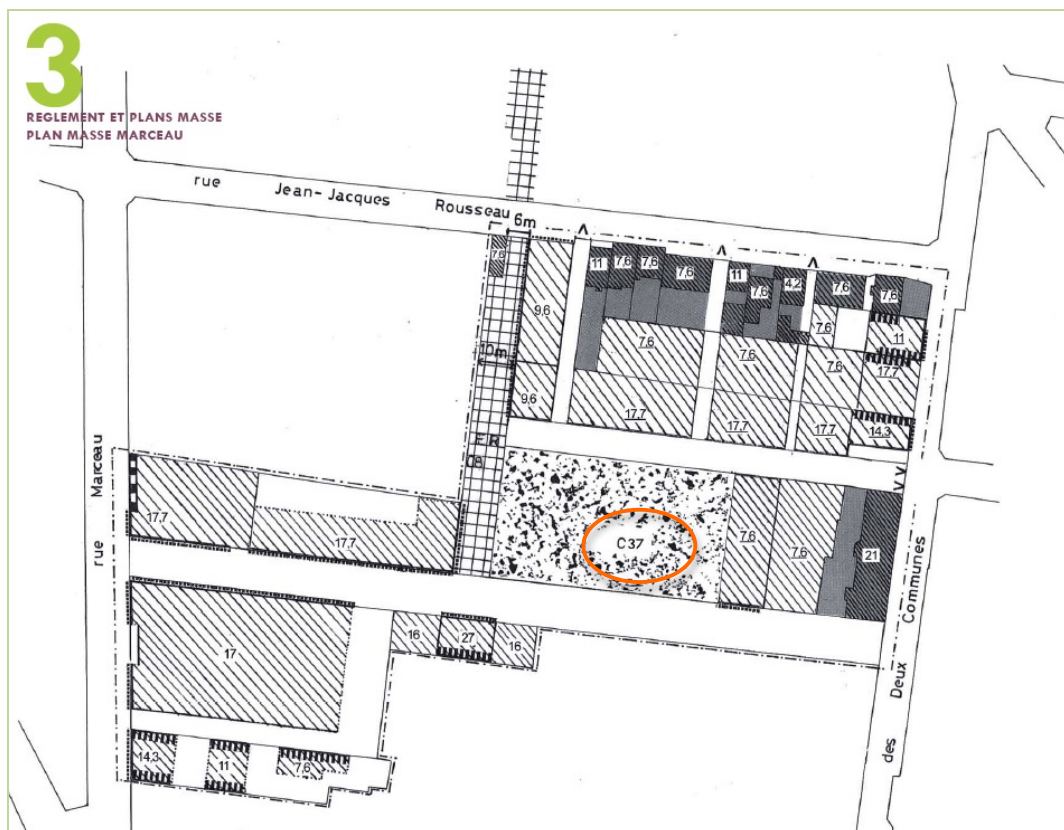
## 4. Correction d'une erreur matérielle concernant l'ER C36 du plan masse du secteur Marceau

### 4.1. Objectifs

La modification simplifiée a pour objectif de rectifier l'incohérence entre le document graphique du secteur de plan masse Marceau et la liste des ER concernant l'ER C36.

### 4.2. Justifications

La liste des emplacements réservés précise que l'ER C36 a pour objet la réalisation d'un « espace vert rue Simone de Beauvoir (secteur de plan masse Marceau) ». Cependant, apparaît sur le plan masse Marceau la mention de l'emplacement réservé C37 en lieu et place de l'ER 36. La présente modification simplifiée vise à rectifier cette erreur matérielle en mentionnant l'ER C36 sur le plan masse Marceau.



Extrait du PLU – 3. Règlement et plans masse – Annexes – Secteur plan masse Marceau– p 126

|            |  |      |
|------------|--|------|
| <b>C36</b> | Espace vert rue Simone de Beauvoir (secteur de plan masse Marceau) | 2225 |
| <b>C37</b> | Equipement scolaire  | 3427 |

Extrait du PLU – 4.7 Liste des emplacements réservés



#### 4.3. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 123-13) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, L'ER C36, destiné à recevoir un espace vert public, contribue à atteindre l'objectif 2.5 du PADD qui prévoit de « renforcer la qualité des services et les équipements publics et améliorer la qualité des espaces publics ».

- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

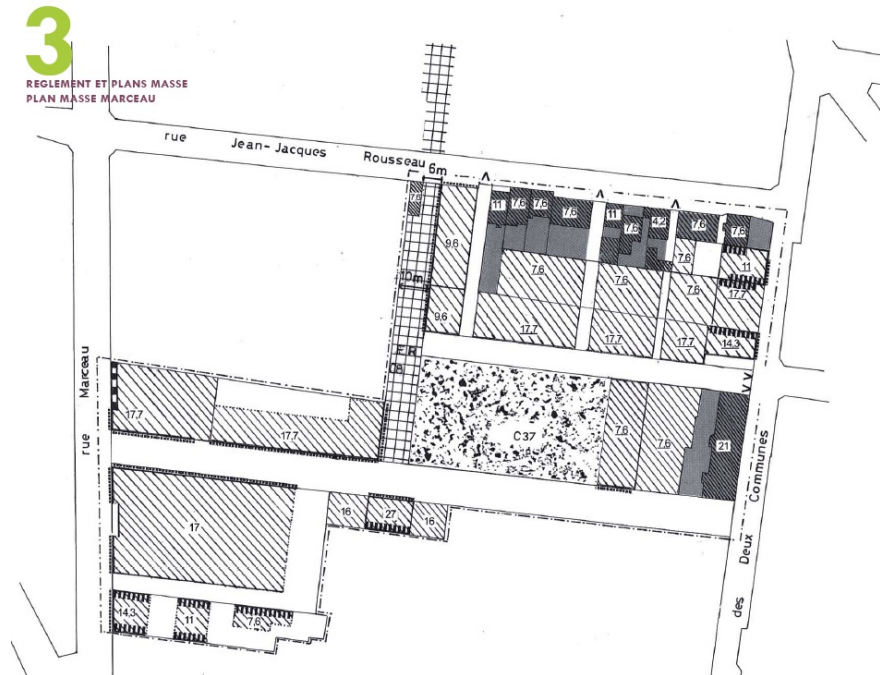
Elle relève de la procédure de modification simplifiée car elle a « uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle » (article L 123-13-3).

#### 4.4. Modifications apportées au PLU

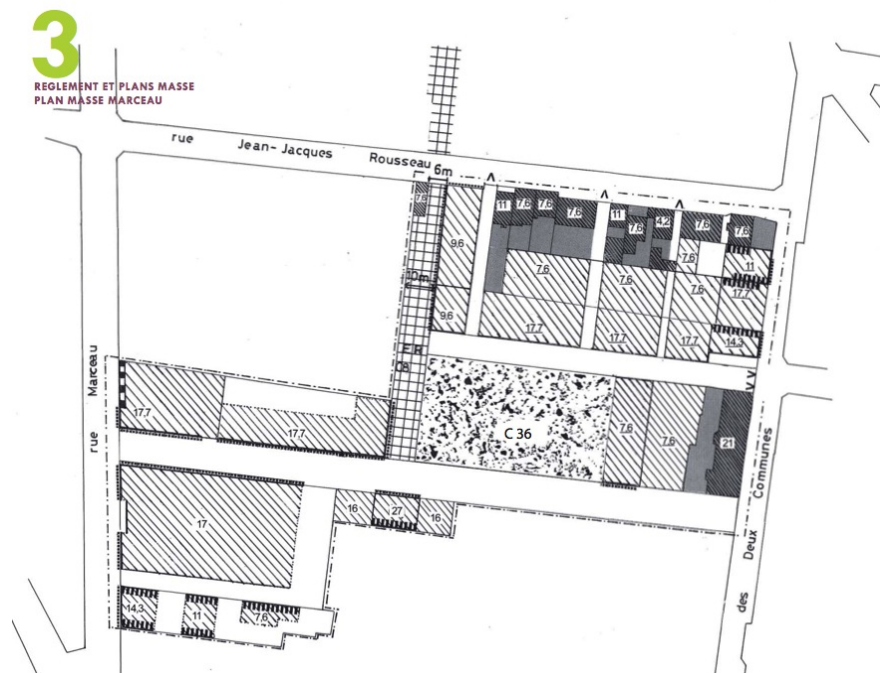
La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

- modification du document graphique du plan masse du secteur Marceau annexé au règlement p 126

#### PLU opposable



#### PLU modifié



## 5. Correction d'une erreur matérielle concernant l'article UC 9.6 b)

### 5.1. Objectifs

La modification simplifiée a pour objectif de préciser, dans le secteur de plan masse Cœur de Ville, que les tours existantes peuvent faire l'objet d'une surépaisseur limitée à 2 mètres. Il s'agit de modifier l'article 9.6 c) du règlement de la zone UC en ce qui concerne l'emprise au sol maximale des constructions dans le secteur de plan masse.

### 5.2. Justifications

Le PLU a intégré dans son règlement, le secteur de plan masse Cœur de Ville qui figurait déjà au POS. Le plan masse a été inséré tel quel dans l'annexe 1 du règlement, et les dispositions ont été intégrées dans le règlement du secteur UC.

Lors de l'intégration des dispositions spécifiques au secteur de plan masse dans le règlement de la zone UC, une erreur d'écriture a été réalisée. Le règlement de la zone UC n'a pas repris, comme le prévoyait initialement le plan masse, la disposition permettant d'écarter la règle d'emprise au sol pour admettre les aménagements et changements de destination des constructions existantes et autoriser les tours existantes repérées comme pouvant être conservées à faire l'objet d'une surépaisseur limitée à 2 mètres.

Ces possibilités, prévues dans le plan masse, visaient à ne pas empêcher l'évolution des bâtiments existants et à favoriser une réhabilitation des tours du secteur de plan masse Cœur de Ville, intégrant une isolation par l'extérieur dans le respect des exigences du développement durable. La disposition autorisant une réhabilitation intégrant une surépaisseur concerne dans les faits uniquement la tour R 14 puisque l'autre tour a déjà été réhabilitée avant l'approbation du PLU.

Cette erreur concerne l'article 9.6 qui définit l'emprise au sol pour les secteurs de plans masse Cœur de Ville et Marceau. Une mention a été oubliée au début du b) qui concerne uniquement le secteur de plan masse Cœur de Ville. L'absence de cette mention empêche les aménagements et changements de destination et l'isolation par l'extérieur des constructions existantes. Il a été omis de préciser que les tours existantes ne sont pas concernées par les dispositions selon lesquelles l'implantation des nouvelles constructions se feront à l'intérieur des emprises maximales définies au document graphique et pourront faire l'objet d'une surépaisseur limitée à deux mètres maximum sur toute la hauteur de l'édifice et que la règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux aménagements et changements de destinations des construction existantes.

Cette mention figure pourtant bien à l'article 10.5 du règlement de la zone UC sur les règles de hauteur où il est indiqué que :

« b) Dans le seul plan Masse Cœur de Ville :

(...)

- Dans le cas des tours repérées comme bâtiment pouvant être conservées au document graphique, et afin de permettre leur restructuration, il est précisé que :

(...)

- En cas de réhabilitation, les nus des façades existantes pourront faire l'objet d'une surépaisseur limitée à deux mètres maximum sur toute la hauteur de l'édifice. »

Ainsi la modification simplifiée vise à assurer une meilleure cohérence entre les différents articles du règlement.

### 5.3. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 123-13) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,

L'insertion de cette disposition est très limitée dans son ampleur.

- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle relève de la procédure de modification simplifiée car elle a « uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle » (article L 123-13-3).

### 5.4. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

- modification du règlement – article 9.6 de la zone UC

| PLU opposable   | PLU modifié  |
|---|--|
| <p><b>9.6. Dispositions spécifiques relatives aux seuls secteurs de Plans Masse Coeur de Ville et Marceau</b></p> <p>a) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée par les seuls documents graphiques relatifs aux secteurs de Plans Masse.</p> <p>b) Dans le seul Plan Masse Coeur de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'implantation des nouvelles constructions se fera à l'intérieur des emprises maximales définies dans le document graphique.</li><li>- L'emprise libre est définie sous le terme d'emprise libre aménagée. Elles pourront comporter des constructions non génératrices de SHON, notamment si elles sont liées à un aménagement de dalle, ou d'accès à des constructions en sous-sol, à une fonction d'abris ou d'auvents, ou qu'elles sont des constructions techniques liées à l'exploitation d'un service collectif, public ou privé.</li></ul> | <p><b>9.6. Dispositions spécifiques relatives aux seuls secteurs de Plans Masse Coeur de Ville et Marceau</b></p> <p>a) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée par les seuls documents graphiques relatifs aux secteurs de Plans Masse.</p> <p>b) Dans le seul Plan Masse Coeur de ville :</p> <p>Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les aménagements, changements de destination des constructions existantes</li><li>- Les réhabilitations des tours existantes repérées comme pouvant être conservées au document graphique, qui pourront faire l'objet d'une surépaisseur limitée à deux mètres maximum sur toute la hauteur de l'édifice.</li></ul> <p>L'implantation des nouvelles constructions se fera à l'intérieur des emprises maximales définies dans le document graphique.</p> <p>L'emprise libre est définie sous le terme d'emprise libre aménagée. Elles pourront comporter des constructions non génératrices de SHON, notamment si elles sont liées à un aménagement de dalle, ou d'accès à des constructions en sous-sol, à une fonction d'abris ou d'auvents, ou qu'elles sont des constructions techniques liées à l'exploitation d'un service collectif, public ou privé.</p> |

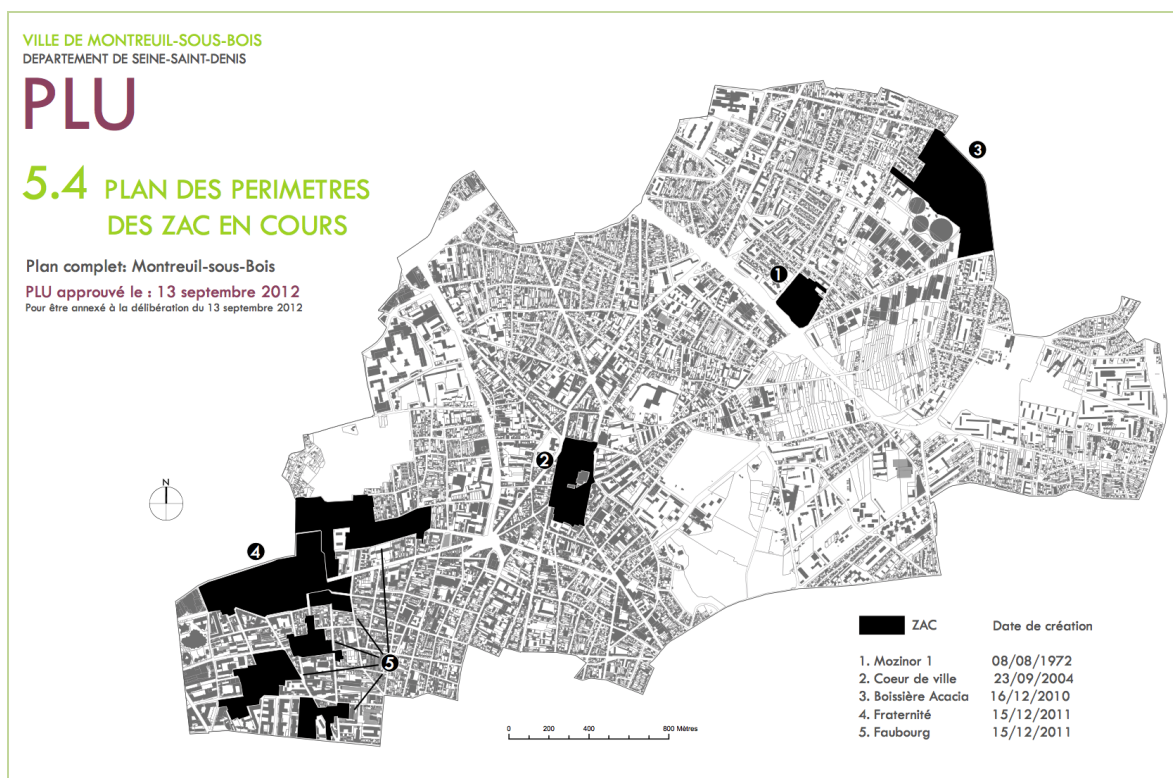
## 6. Modification de l'article 7 du secteur UMa

### 6.1. Objectifs

La modification simplifiée a pour objectif de faire évoluer les prescriptions de l'article 7 du secteur UMa, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, afin de permettre l'implantation des constructions sur les limites séparatives, sur le modèle de l'article 7 de la zone UM.

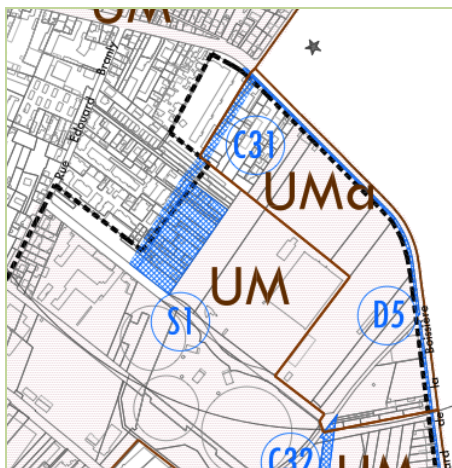
### 6.2. Justifications

UMa est un secteur de la zone mixte UM correspondant à l'espace de renouvellement urbain Boissière où s'appliquent des règles spécifiques de hauteur et d'implantation des constructions. En décembre 2010, la Ville a créé une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur ces terrains, partiellement en friche, situés autour des réservoirs du Syndicat des eaux d'Ile-de-France et en limite de Rosny-sous-Bois. Le projet prévoit la réalisation de logements, de locaux d'activités et d'équipements.



Extrait du PLU – 5.4 Périmètre des ZACS en cours

Le périmètre de la ZAC s'étend sur la zone UM et sur le secteur UMa. L'existence de deux règlements distincts contraint le développement des programmes immobiliers, puisque l'implantation sur les limites séparatives n'est pas autorisée en UMa.



Extrait du PLU – 4. Plan de zonage au 1/5 000ème

## ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Dispositions générales

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

- a) Les constructions, ou parties de constructions, peuvent être implantées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives, sauf contrat de cour commune.
- Ou
- en retrait des limites séparatives
- b) Les constructions, ou parties de constructions, en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec un **recul minimum** jusqu'au point le plus proche de la limite séparative, égal à une distance comptée horizontalement :
- de **3 mètres**,
  - et au **1/3 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, mesurée en tout point de la façade de la construction.

#### 7.1.2. Dans le seul secteur UMa

- a) Les constructions, ou parties de constructions, en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec un **recul minimum** jusqu'au point le plus proche de la limite séparative, égal à une distance comptée horizontalement :
- de **3 mètres**,
  - à **la hauteur diminuée de 3 mètres**, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, mesurée en tout point de la façade de la construction.

Extrait du PLU – 3. Règlement – Zone UM / article 7

La modification simplifiée vise à adapter l'article UMa7, sur le modèle de l'article UM7 pour permettre l'implantation des constructions sur les limites séparatives. Cette cohérence réglementaire à l'échelle du périmètre de la ZAC vise à atteindre un objectif de rationalisation de l'occupation de l'espace.

### 6.3. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 123-13) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente évolution ne relève pas non plus de la procédure de modification non simplifiée (article L 123-13-3) dans la mesure où :

- elle ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- elle ne diminue pas ces possibilités de construire,
- elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente évolution relève de la procédure de modification simplifiée répondant aux conditions de l'article L 123-13-3 et aux articles suivants :

- L. 123-1-11, alinéa 6 : majoration de 20% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS, pour les bâtiments d'habitation situés en zone U ;
- L. 127-1 : majoration de 50% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS, pour la réalisation de logements sociaux;
- L. 128-1 et L. 128-2 : majoration de 50% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à l'emprise au sol et au COS, pour la réalisation de constructions respectant des critères de performance énergétique élevés.

#### 6.3.1. *La modification de l'article UMa7 ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable*

Dans la mesure où elle permet de faciliter la réalisation des projets de la ZAC, la modification de l'article UMa7 contribue à répondre aux objectifs suivants du PADD :

- « promouvoir une utilisation économe des ressources »

Le schéma d'aménagement de la ZAC permet des constructions de grande qualité environnementale et la réalisation d'un quartier passif, ne nécessitant pas de réseau de chaleur. Le projet comprend également la réalisation d'un éco-pôle de valorisation des déchets.

- « développer une offre variée de logements, pour la mixité sociale »

Plus de la moitié des constructions est dédiée à l'habitat, avec une proportion de 40% de logements sociaux.

- « renforcer la mixité des fonctions urbaines, source du caractère populaire de Montreuil et de son attractivité »

Le projet prévoit de réaliser un quartier mixte, de logements, d'activités et d'équipements.

- « renforcer les services et les équipements publics dans tous les quartiers »  
Le quartier bénéficiera d'une crèche et d'un groupe scolaire maternel et élémentaire.

- « répondre aux besoins en logements en Ile-de-France en cohérence avec les projets de transports en communs et les équipements. »

La réalisation des opérations de la ZAC contribuera à atteindre l'objectif de production de logements que la Ville s'est fixé.

#### 6.3.2. *La modification de l'article UMa7 ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*

Le secteur UMa n'est concerné par aucune protection au titre des EBC, des zones agricole, naturelle et forestière ou édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

#### 6.3.3. *La modification de l'article UMa7 ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance*

La modification de l'article UMa7 n'est pas de nature à comporter de graves risques de nuisances dans la mesure où elle ne remet pas en cause les occupations et utilisations admises par le règlement du secteur UMa.

### 6.4. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

- modification du règlement – article 7 de la zone UM

| PLU opposable  | PLU modifié   |
|--|---|
| <p><b>7.1.2. Dans le seul secteur UMa</b><br/>a) Les constructions, ou parties de constructions, en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec un <b>recul minimum</b> jusqu'au point le plus proche de la limite séparative, égal à une distance comptée horizontalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de <b>3 mètres</b>,</li> <li>• à la <b>hauteur diminuée de 3 mètres</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, mesurée en tout point de la façade de la construction.</li> </ul> | <p><b>7.1.2. Dans le seul secteur UMa</b><br/>a) Les constructions, ou parties de constructions, peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur une ou plusieurs limites séparatives, sauf contrat de cour commune</li> <li>ou</li> <li>• en retrait des limites séparatives</li> </ul> <p>b) Les constructions, ou parties de constructions, en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec un <b>recul minimum</b> jusqu'au point le plus proche de la limite séparative, égal à une distance comptée horizontalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de <b>3 mètres</b>,</li> <li>• à la <b>hauteur diminuée de 3 mètres</b>, calculée conformément aux dispositions de l'article UM 10.1, mesurée en tout point de la façade de la construction.</li> </ul> |



## 7. Suppression de l'ER C22

### 7.1. Objectifs

La modification simplifiée a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C22, destiné à la création d'une voie et d'un espace public entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil, devenu sans objet.

### 7.2. Justifications

La création d'une voie et d'un espace public entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil participe de la requalification du quartier Bel Air, faisant l'objet d'un Projet de Rénovation Urbaine et Sociale (PRUS) construit sur un partenariat entre la Ville, les bailleurs sociaux et les partenaires du renouvellement urbain. Elle participe à la revalorisation de l'image du quartier, son insertion dans la ville et la restauration des liens sociaux. L'accent est particulièrement mis sur l'amélioration du cadre de vie des habitants, passant notamment par des actions sur l'espace public. Dans ce contexte, l'ER C22 a un double objet : la réalisation d'une voie et la création d'un espace public entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil.



Extrait de la carte du PRUS Bel Air  
Source : Ville de Montreuil

La Ville a déjà acquis une partie des parcelles concernées par l'ER et mène actuellement des négociations foncières avec l'opérateur social propriétaire des autres parcelles traversées par l'ER en vue de les acquérir.

Tenant compte des acquisitions foncières en cours, qui permettront la réalisation de la voie et de l'espace public entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil, il n'est pas nécessaire de maintenir l'ER C22.

### 7.3. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 123-13) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,

La réalisation d'une voie et d'un espace public sur l'emprise de l'ER C22 contribue à « améliorer la qualité des espaces publics dans tous les quartiers » (2.5 du PADD). Le PADD prévoit un réaménagement, « en particulier », des espaces extérieurs dégradés des quartiers d'habitat social du Bel Air, des Grands Pêcheurs, de la Noue...

Elle répond également à l'objectif 3.1 du PADD visant à « réduire la fracture territoriale » dans la mesure où le PRUS Bel Air vise notamment à intégrer ce quartier en difficulté dans le développement de la ville.

- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente évolution ne relève pas non plus de la procédure de modification non simplifiée (article L 123-13-3) dans la mesure où :

- elle ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- elle ne diminue pas ces possibilités de construire,
- elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

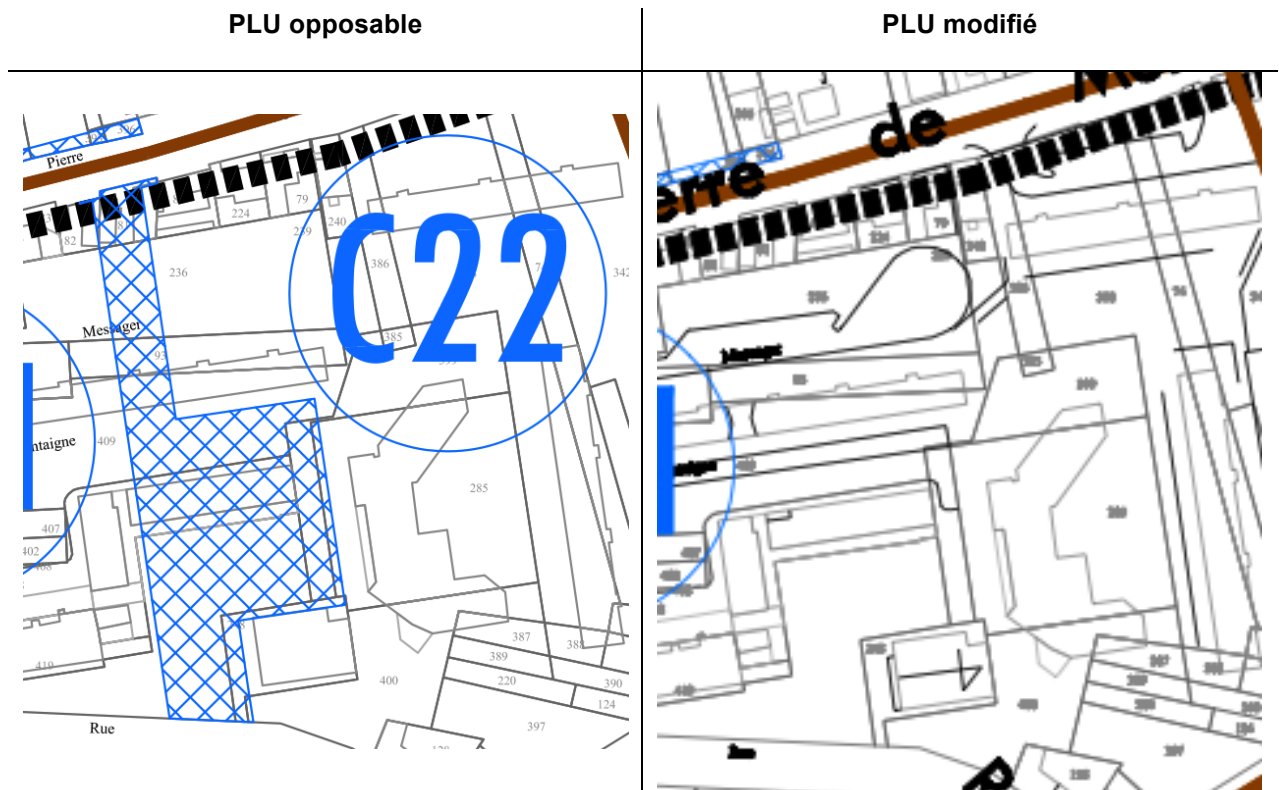
La présente évolution relève de la procédure de modification simplifiée répondant aux conditions de l'article L 123-13-3 et aux articles suivants :

- L. 123-1-11, alinéa 6 : majoration de 20% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS, pour les bâtiments d'habitation situés en zone U ;
- L. 127-1 : majoration de 50% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS, pour la réalisation de logements sociaux;
- L. 128-1 et L. 128-2 : majoration de 50% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à l'emprise au sol et au COS, pour la réalisation de constructions respectant des critères de performance énergétique élevés.

## 7.4. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5 000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1) et plan de zonage au 1/2 000<sup>ème</sup> Beaumonts (4.3)



- modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

## PLU opposable

| E.R. COMMUNAUX   | PLU | LOCALISATION  | SURFACE EN M² |
|------------------|-----|---|---------------|
| VOIRIE COMMUNALE | C1  | Création d'un mail rue du Progrès (largeur 18m)   | 2780          |
|                  | C2  | Elargissement de la rue Armand Carrel (largeur 12m)   | 1360          |
|                  | C3  | Elargissement de la rue Cuvier (largeur 20 m)   | 1550          |
|                  | C4  | Prolongement de la rue C. Puig (largeur 12m)  | 1791          |
|                  | C5  | Prolongement de la rue des Meuniers (largeur 10m)   | 3378          |
|                  | C6  | Prolongement de la rue Gutenberg vers la rue de Paris vers la rue Marceau (largeur 12m)   | 1548          |
|                  | C7  | Prolongement de la rue Gutenberg vers le parc des Guilands (largeur 14m)  | 948           |
|                  | C8  | Perçement d'une voirie Nord/Sud depuis la rue Simone de Beauvoir (largeur 10m)  | 1916          |
|                  | C9  | Perçement d'une voie entre la rue Buffon et la rue Victor Hugo (largeur 8m)   | 707           |
|                  | C10 | Elargissement de la rue de Rosny (largeur 15m)  | 1894          |
|                  | C11 | Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)                                 | 232           |
|                  | C12 | Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)  | 3163          |
|                  | C13 | Elargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)   | 1528          |
|                  | C14 | Elargissement de la rue de Rosny RD 37 (largeur 16m)  | 2933          |
|                  | C15 | Elargissement de la rue Saint-Denis (largeur 12m)   | 568           |
|                  | C16 | Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre l'impasse du Gobétue et la rue Saint-Antoine (largeur 9m)                   | 1077          |
|                  | C17 | Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre la rue Pierre de Montreuil et l'impasse du Gobétue (largeur 8m)             | 1166          |
|                  | C18 | Prolongement de la rue Auguste Peron vers l'avenue du Président Salvador Allende (largeur 6m)                                   | 283           |
|                  | C19 | Prolongement de la rue des Jardins Dufour vers la rue Saint-Antoine (largeur 8m)  | 799           |
|                  | C20 | Liaison piétonnière entre les rues H. Wallon et R. Lefèvre (largeur 8m)   | 229           |
|                  | C21 | Perçement d'une voie entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil coté ouest (largeur 12m)                         | 1272          |
|                  | C22 | Création d'une voie et d'un espace public entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil (voie largeur de 12 et 20m) | 3390          |
|                  | C23 | Perçement d'une voie entre les rues du Bel air et Lenain de Tillemont coté ouest (largeur 12m)                                  | 2083          |
|                  | C24 | Perçement d'une voie piétonne entre les rues du Bel air et Lenain de Tillemont coté est (largeur 10m)                           | 1415          |
|                  | C25 | Elargissement de la rue de la Nouvelle France (largeur 12m)   | 853           |

## PLU modifié

| E.R. COMMUNAUX   | PLU | LOCALISATION  | SURFACE EN M² |
|------------------|-----|---|---------------|
| VOIRIE COMMUNALE | C1  | Création d'un mail rue du Progrès (largeur 18m)   | 2780          |
|                  | C2  | Elargissement de la rue Armand Carrel (largeur 12m)   | 1360          |
|                  | C3  | Elargissement de la rue Cuvier (largeur 20 m)   | 1550          |
|                  | C4  | Prolongement de la rue C. Puig (largeur 12m)  | 1791          |
|                  | C5  | Prolongement de la rue des Meuniers (largeur 10m)   | 3378          |
|                  | C6  | Prolongement de la rue Gutenberg vers la rue de Paris vers la rue Marceau (largeur 12m)                             | 1548          |
|                  | C7  | Prolongement de la rue Gutenberg vers le parc des Guilands (largeur 14m)  | 948           |
|                  | C8  | Perçement d'une voirie Nord/Sud depuis la rue Simone de Beauvoir (largeur 10m)                                      | 1916          |
|                  | C9  | Perçement d'une voie entre la rue Buffon et la rue Victor Hugo (largeur 8m)   | 707           |
|                  | C10 | Elargissement de la rue de Rosny (largeur 15m)  | 1894          |
|                  | C11 | Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)                     | 232           |
|                  | C12 | Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)  | 1018          |
|                  | C13 | Elargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)   | 1528          |
|                  | C14 | Elargissement de la rue de Rosny RD 37 (largeur 16m)  | 1135          |
|                  | C15 | Elargissement de la rue Saint-Denis (largeur 12m)   | 568           |
|                  | C16 | Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre l'impasse du Gobétue et la rue Saint-Antoine (largeur 9m)       | 1077          |
|                  | C17 | Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre la rue Pierre de Montreuil et l'impasse du Gobétue (largeur 8m) | 1166          |
|                  | C18 | Prolongement de la rue Auguste Peron vers l'avenue du Président Salvador Allende (largeur 6m)                       | 283           |
|                  | C19 | Prolongement de la rue des Jardins Dufour vers la rue Saint-Antoine (largeur 8m)                                    | 799           |
|                  | C20 | Liaison piétonnière entre les rues H. Wallon et R. Lefèvre (largeur 8m)   | 229           |
|                  | C21 | Perçement d'une voie entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil coté ouest (largeur 12m)             | 1272          |
|                  | C25 | Elargissement de la rue de la Nouvelle France (largeur 12m)   | 853           |

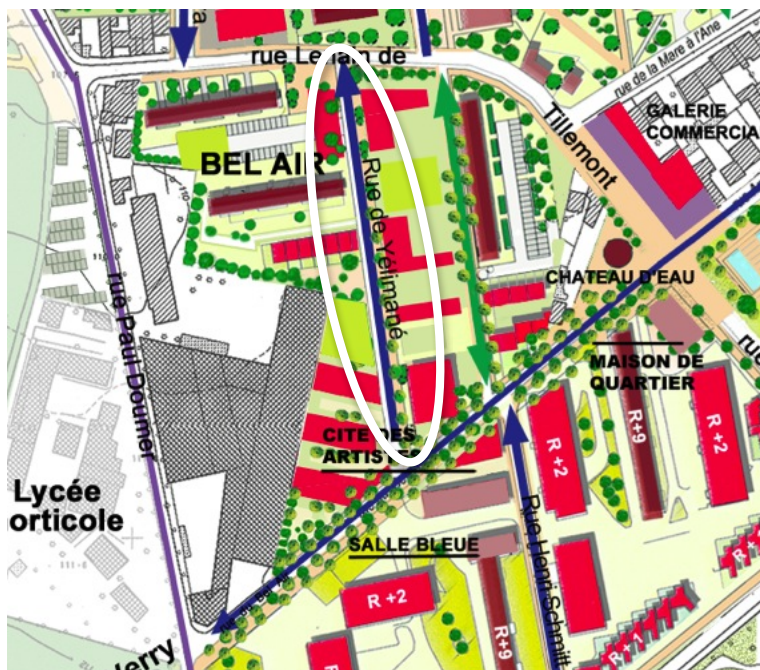
## 8. Suppression de l'ER C23

### 8.1. Objectifs

La modification simplifiée a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé C23, destiné au percement d'une voie entre les rues du Bel Air et Lenain de Tillemont côté ouest, devenu sans objet.

### 8.2. Justifications

La réalisation d'une voirie entre les rues du Bel Air et Lenain de Tillemont participe de la requalification du quartier Bel Air, faisant l'objet d'un Projet de Rénovation Urbaine et Sociale (PRUS) construit sur un partenariat entre la Ville, les bailleurs sociaux et les partenaires du renouvellement urbain. Elle vise la revalorisation de l'image du quartier, son insertion dans la ville et la restauration des liens sociaux. L'accent est particulièrement mis sur l'amélioration du cadre de vie des habitants, passant notamment par des actions sur l'espace public. Dans ce contexte, l'ER C23 a pour objet le percement d'une voie entre les rues du Bel Air et Lenain de Tillemont.



Extrait de la carte du PRUS Bel Air – Encerclé, le projet de création de voie correspondant à l'ER C23.  
Source : Ville de Montreuil

La rue de Yélimané, correspondant au tracé de l'ER C23, a été réalisée à la fin de l'année 2011. L'ER C23 devient alors sans objet.

### 8.3. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 123-13) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,

La réalisation de la rue de Yélimané, sur l'emprise de l'ER C23, contribue à « améliorer la qualité des espaces publics dans tous les quartiers » (2.5 du PADD). Le PADD prévoit un réaménagement, « en particulier », des espaces extérieurs dégradés des quartiers d'habitat social du Bel Air, des Grands Pêcheurs, de la Noue...

Le percement d'une voie entre les rues du Bel Air et Lenain de Tillemont répond également à l'objectif 3.1 du PADD visant à « réduire la fracture territoriale » dans la mesure où le PRUS Bel Air vise notamment à intégrer ce quartier en difficulté dans le développement de la ville.

- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente évolution ne relève pas non plus de la procédure de modification non simplifiée (article L 123-13-3) dans la mesure où :

- elle ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- elle ne diminue pas ces possibilités de construire,
- elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

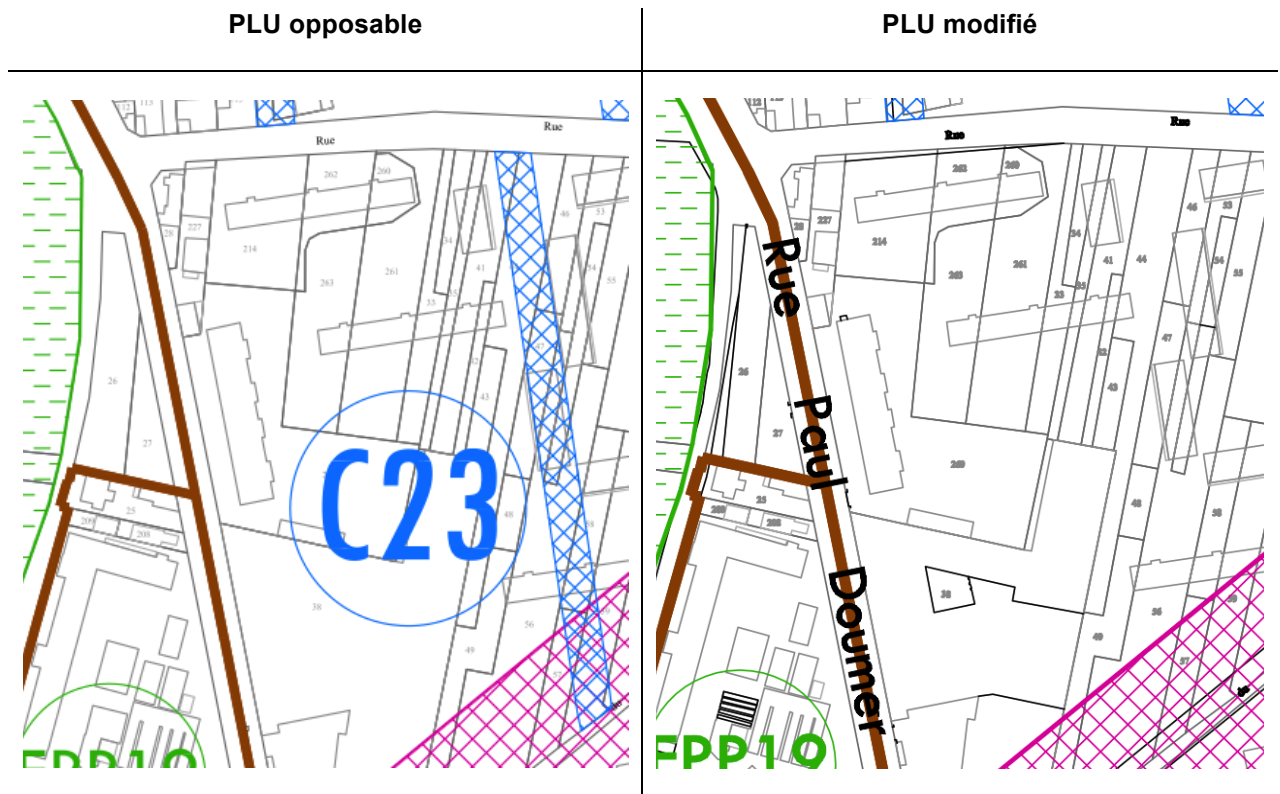
La présente évolution relève de la procédure de modification simplifiée répondant aux conditions de l'article L 123-13-3 et aux articles suivants :

- L. 123-1-11, alinéa 6 : majoration de 20% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS, pour les bâtiments d'habitation situés en zone U ;
- L. 127-1 : majoration de 50% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS, pour la réalisation de logements sociaux;
- L. 128-1 et L. 128-2 : majoration de 50% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à l'emprise au sol et au COS, pour la réalisation de constructions respectant des critères de performance énergétique élevés.

## 8.4. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5 000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1) et plan de zonage au 1/2 000<sup>ème</sup> Beaumonts (4.3)



- modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

### PLU opposable

| E.R. COMMUNAUX   | PLU | LOCALISATION  | SURFACE EN M <sup>2</sup> |
|------------------|-----|---|---------------------------|
| VOIRIE COMMUNALE | C1  | Création d'un mail rue du Progrès (largeur 18m)   | 2780                      |
|                  | C2  | Elargissement de la rue Armand Carrel (largeur 12m)   | 1360                      |
|                  | C3  | Elargissement de la rue Cuvier (largeur 20 m)   | 1550                      |
|                  | C4  | Prolongement de la rue C. Puig (largeur 12m)  | 1791                      |
|                  | C5  | Prolongement de la rue des Meuniers (largeur 10m)   | 3378                      |
|                  | C6  | Prolongement de la rue Gutenberg vers la rue de Paris vers la rue Marceau (largeur 12m)   | 1548                      |
|                  | C7  | Prolongement de la rue Gutenberg vers le parc des Guilands (largeur 14m)  | 948                       |
|                  | C8  | Percement d'une voirie Nord/Sud depuis la rue Simone de Beauvoir (largeur 10m)  | 1916                      |
|                  | C9  | Percement d'une voie entre la rue Buffon et la rue Victor Hugo (largeur 8m)   | 707                       |
|                  | C10 | Elargissement de la rue de Rosny (largeur 15m)  | 1894                      |
|                  | C11 | Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)                                 | 232                       |
|                  | C12 | Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)  | 3163                      |
|                  | C13 | Elargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)   | 1528                      |
|                  | C14 | Elargissement de la rue de Rosny RD 37 (largeur 16m)  | 2933                      |
|                  | C15 | Elargissement de la rue Saint-Denis (largeur 12m)   | 568                       |
|                  | C16 | Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre l'impasse du Gobétue et la rue Saint-Antoine (largeur 9m)                   | 1077                      |
|                  | C17 | Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre la rue Pierre de Montreuil et l'impasse du Gobétue (largeur 8m)             | 1166                      |
|                  | C18 | Prolongement de la rue Auguste Peron vers l'avenue du Président Salvador Allende (largeur 6m)                                   | 283                       |
|                  | C19 | Prolongement de la rue des Jardins Dufour vers la rue Saint-Antoine (largeur 8m)  | 799                       |
|                  | C20 | Liaison piétonnière entre les rues H. Wallon et R. Lefèvre (largeur 8m)   | 229                       |
|                  | C21 | Percement d'une voie entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil coté ouest (largeur 12m)                         | 1272                      |
|                  | C22 | Création d'une voie et d'un espace public entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil (voie largeur de 12 et 20m) | 3390                      |
|                  | C23 | Percement d'une voie entre les rues du Bel air et Lenain de Tillemont coté ouest (largeur 12m)                                  | 2083                      |

### PLU modifié

| E.R. COMMUNAUX   | PLU | LOCALISATION  | SURFACE EN M <sup>2</sup> |
|------------------|-----|---|---------------------------|
| VOIRIE COMMUNALE | C1  | Création d'un mail rue du Progrès (largeur 18m)   | 2780                      |
|                  | C2  | Elargissement de la rue Armand Carrel (largeur 12m)   | 1360                      |
|                  | C3  | Elargissement de la rue Cuvier (largeur 20 m)   | 1550                      |
|                  | C4  | Prolongement de la rue C. Puig (largeur 12m)  | 1791                      |
|                  | C5  | Prolongement de la rue des Meuniers (largeur 10m)   | 3378                      |
|                  | C6  | Prolongement de la rue Gutenberg vers la rue de Paris vers la rue Marceau (largeur 12m)                             | 1548                      |
|                  | C7  | Prolongement de la rue Gutenberg vers le parc des Guilands (largeur 14m)  | 948                       |
|                  | C8  | Percement d'une voirie Nord/Sud depuis la rue Simone de Beauvoir (largeur 10m)                                      | 1916                      |
|                  | C9  | Percement d'une voie entre la rue Buffon et la rue Victor Hugo (largeur 8m)   | 707                       |
|                  | C10 | Elargissement de la rue de Rosny (largeur 15m)  | 1894                      |
|                  | C11 | Elargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)                     | 232                       |
|                  | C12 | Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)  | 1018                      |
|                  | C13 | Elargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)   | 1528                      |
|                  | C14 | Elargissement de la rue de Rosny RD 37 (largeur 16m)  | 1135                      |
|                  | C15 | Elargissement de la rue Saint-Denis (largeur 12m)   | 568                       |
|                  | C16 | Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre l'impasse du Gobétue et la rue Saint-Antoine (largeur 9m)       | 1077                      |
|                  | C17 | Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre la rue Pierre de Montreuil et l'impasse du Gobétue (largeur 8m) | 1166                      |
|                  | C18 | Prolongement de la rue Auguste Peron vers l'avenue du Président Salvador Allende (largeur 6m)                       | 283                       |
|                  | C19 | Prolongement de la rue des Jardins Dufour vers la rue Saint-Antoine (largeur 8m)                                    | 799                       |
|                  | C20 | Liaison piétonnière entre les rues H. Wallon et R. Lefèvre (largeur 8m)   | 229                       |
|                  | C21 | Percement d'une voie entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil coté ouest (largeur 12m)             | 1272                      |
|                  | C25 | Elargissement de la rue de la Nouvelle France (largeur 12m)   | 853                       |



## 9. Suppression de l'ER C24

### 9.1. Objectifs

La modification simplifiée a pour objectif de supprimer l'ER C24, inscrit au PLU au bénéfice de la commune et destiné au percement d'une voie piétonne entre les rues du Bel Air et Lenain de Tillemont, côté est.

### 9.2. Justifications

L'ER C24 participe de la requalification du quartier Bel Air, faisant l'objet d'un Projet de Rénovation Urbaine et Sociale (PRUS) construit sur un partenariat entre la Ville, les bailleurs sociaux et les partenaires du renouvellement urbain. Il vise la revalorisation de l'image du quartier, son insertion dans la ville et la restauration des liens sociaux. L'accent est particulièrement mis sur l'amélioration du cadre de vie des habitants, passant notamment par des actions sur l'espace public. Dans ce contexte, l'ER C24 a pour objet la réalisation d'un mail piéton reliant les rues du Bel Air et Lenain de Tillemont.



Extrait de la carte du PRUS Bel Air – Encerclé, le projet de création du mail correspondant à l'ER C24  
Source : Ville de Montreuil

La Ville est actuellement en train de négocier avec l'opérateur social propriétaire des parcelles traversées par l'ER en vue de les acquérir. De plus, le projet de mail piéton nécessite une largeur moins importante que celle prévue par l'ER C24 (10 mètres).

Tenant compte des acquisitions foncières en cours, qui permettront la réalisation du mail piéton entre les rues de Bel Air et Lenain de Tillemont, il n'est pas nécessaire de maintenir l'ER C24, qui couvre une emprise plus importante que celle nécessaire à la réalisation du projet.

### 9.3. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution souhaitée du PLU ne relève pas de la procédure de révision (article L 123-13) dans la mesure où :

- elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,

La réalisation d'un mail piéton, sur l'emprise de l'ER C24, contribue à « améliorer la qualité des espaces publics dans tous les quartiers » (2.5 du PADD). Le PADD prévoit un réaménagement, « en particulier », des espaces extérieurs dégradés des quartiers d'habitat social du Bel Air, des Grands Pêcheurs, de la Noue...

La création d'une desserte piétonne entre les rues du Bel Air et Lenain de Tillemont répond également à l'objectif 3.1 du PADD visant à « réduire la fracture territoriale » dans la mesure où le PRUS Bel Air vise notamment à intégrer ce quartier en difficulté dans le développement de la ville.

- elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente évolution ne relève pas non plus de la procédure de modification non simplifiée (article L 123-13-3) dans la mesure où :

- elle ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- elle ne diminue pas ces possibilités de construire,
- elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

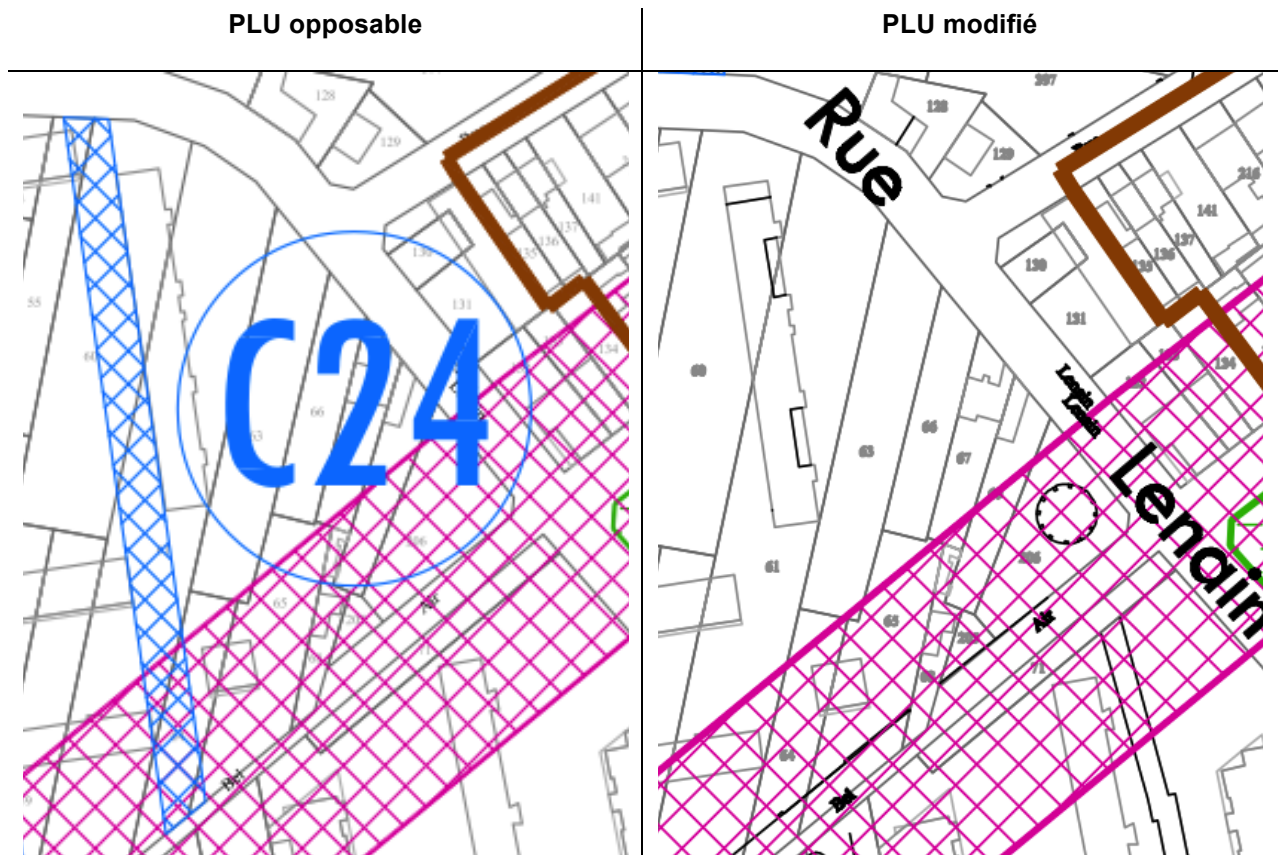
La présente évolution relève de la procédure de modification simplifiée répondant aux conditions de l'article L 123-13-3 et aux articles suivants :

- L. 123-1-11, alinéa 6 : majoration de 20% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS, pour les bâtiments d'habitation situés en zone U ;
- L. 127-1 : majoration de 50% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS, pour la réalisation de logements sociaux;
- L. 128-1 et L. 128-2 : majoration de 50% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à l'emprise au sol et au COS, pour la réalisation de constructions respectant des critères de performance énergétique élevés.

## 9.4. Modifications apportées au PLU

La présente modification apporte au PLU les ajustements suivants :

- modification des documents graphiques : plan de zonage au 1/5 000<sup>ème</sup> Montreuil (4.1) et plan de zonage au 1/2 000<sup>ème</sup> Beaumonts (4.3)



- modification de la liste des emplacements réservés (4.7)

### PLU opposable

| E.R. COMMUNAUX   | PLU | LOCALISATION  | SURFACE EN M <sup>2</sup> |
|------------------|-----|---|---------------------------|
| VOIRIE COMMUNALE | C1  | Création d'un mail rue du Progrès (largeur 18m)   | 2780                      |
|                  | C2  | Élargissement de la rue Armand Carrel (largeur 12m)   | 1360                      |
|                  | C3  | Élargissement de la rue Cuvier (largeur 20 m)   | 1550                      |
|                  | C4  | Prolongement de la rue C. Puig (largeur 12m)  | 1791                      |
|                  | C5  | Prolongement de la rue des Meuniers (largeur 10m)   | 3378                      |
|                  | C6  | Prolongement de la rue Gutenberg vers la rue de Paris vers la rue Marceau (largeur 12m)   | 1548                      |
|                  | C7  | Prolongement de la rue Gutenberg vers le parc des Gullands (largeur 14m)  | 948                       |
|                  | C8  | Percement d'une voirie Nord/Sud depuis la rue Simone de Beauvoir (largeur 10m)  | 1916                      |
|                  | C9  | Percement d'une voie entre la rue Buffon et la rue Victor Hugo (largeur 8m)   | 707                       |
|                  | C10 | Élargissement de la rue de Rosny (largeur 15m)  | 1894                      |
|                  | C11 | Élargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)                                 | 232                       |
|                  | C12 | Élargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)  | 3163                      |
|                  | C13 | Élargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)   | 1528                      |
|                  | C14 | Élargissement de la rue de Rosny RD 37 (largeur 16m)  | 2933                      |
|                  | C15 | Élargissement de la rue Saint-Denis (largeur 12m)   | 568                       |
|                  | C16 | Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre l'impasse du Gobétue et la rue Saint-Antoine (largeur 9m)                   | 1077                      |
|                  | C17 | Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre la rue Pierre de Montreuil et l'impasse du Gobétue (largeur 8m)             | 1166                      |
|                  | C18 | Prolongement de la rue Auguste Peron vers l'avenue du Président Salvador Allende (largeur 6m)                                   | 283                       |
|                  | C19 | Prolongement de la rue des Jardins Dufour vers la rue Saint-Antoine (largeur 8m)  | 799                       |
|                  | C20 | Liaison piétonnière entre les rues H. Wallon et R. Lefèvre (largeur 8m)   | 229                       |
|                  | C21 | Percement d'une voie entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil coté ouest (largeur 12m)                         | 1272                      |
|                  | C22 | Création d'une voie et d'un espace public entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil (voie largeur de 12 et 20m) | 3390                      |
|                  | C23 | Percement d'une voie entre les rues du Bel air et Lenain de Tillemont coté ouest (largeur 12m)                                  | 2083                      |
|                  | C24 | Percement d'une voie piétonne entre les rues du Bel air et Lenain de Tillemont coté est (largeur 10m)                           | 1415                      |
|                  | C25 | Élargissement de la rue de la Nouvelle France (largeur 12m)   | 853                       |

### PLU modifié

| E.R. COMMUNAUX   | PLU | LOCALISATION  | SURFACE EN M <sup>2</sup> |
|------------------|-----|---|---------------------------|
| VOIRIE COMMUNALE | C1  | Création d'un mail rue du Progrès (largeur 18m)   | 2780                      |
|                  | C2  | Élargissement de la rue Armand Carrel (largeur 12m)   | 1360                      |
|                  | C3  | Élargissement de la rue Cuvier (largeur 20 m)   | 1550                      |
|                  | C4  | Prolongement de la rue C. Puig (largeur 12m)  | 1791                      |
|                  | C5  | Prolongement de la rue des Meuniers (largeur 10m)   | 3378                      |
|                  | C6  | Prolongement de la rue Gutenberg vers la rue de Paris vers la rue Marceau (largeur 12m)                             | 1548                      |
|                  | C7  | Prolongement de la rue Gutenberg vers le parc des Gullands (largeur 14m)  | 948                       |
|                  | C8  | Percement d'une voirie Nord/Sud depuis la rue Simone de Beauvoir (largeur 10m)                                      | 1916                      |
|                  | C9  | Percement d'une voie entre la rue Buffon et la rue Victor Hugo (largeur 8m)   | 707                       |
|                  | C10 | Élargissement de la rue de Rosny (largeur 15m)  | 1894                      |
|                  | C11 | Élargissement de la rue des Eperons entre rues des Caillots et rue de Romainville (largeur 12m)                     | 232                       |
|                  | C12 | Élargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m)  | 1018                      |
|                  | C13 | Élargissement de la rue Pierre de Montreuil (largeur 16m)   | 1528                      |
|                  | C14 | Élargissement de la rue de Rosny RD 37 (largeur 16m)  | 1135                      |
|                  | C15 | Élargissement de la rue Saint-Denis (largeur 12m)   | 568                       |
|                  | C16 | Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre l'impasse du Gobétue et la rue Saint-Antoine (largeur 9m)       | 1077                      |
|                  | C17 | Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre la rue Pierre de Montreuil et l'impasse du Gobétue (largeur 8m) | 1166                      |
|                  | C18 | Prolongement de la rue Auguste Peron vers l'avenue du Président Salvador Allende (largeur 6m)                       | 283                       |
|                  | C19 | Prolongement de la rue des Jardins Dufour vers la rue Saint-Antoine (largeur 8m)                                    | 799                       |
|                  | C20 | Liaison piétonnière entre les rues H. Wallon et R. Lefèvre (largeur 8m)   | 229                       |
|                  | C21 | Percement d'une voie entre les rues Lenain de Tillemont et Pierre de Montreuil coté ouest (largeur 12m)             | 1272                      |
|                  | C25 | Élargissement de la rue de la Nouvelle France (largeur 12m)   | 853                       |

## **10. Annexe : mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée**

- **L'initiative**

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

- **La notification au préfet et aux PPA**

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

De plus, dans le cas de modification concernant une ZAC (article L 123-16 du Code de l'urbanisme) créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'EPCI ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du PLU modifié. Il s'agit d'un avis simple qui doit être rendu dans un délai de trois mois (article R 123-20 du Code de l'urbanisme).

Lorsque la ZAC a été créée à l'initiative d'un EPCI cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. Toutefois, le silence de l'EPCI à l'origine de la ZAC vaut rejet du projet.

- **L'élaboration du dossier**

Selon l'article L 123-13-3 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée doit comprendre :

- un exposé des motifs de la modification, sous forme de notice,
- le projet de modification,
- les avis des PPA, le cas échéant (l'avis n'est pas directement prévu par le Code mais, si un PPA transmet un avis, il convient de le porter à la connaissance du public en l'intégrant au dossier de modification simplifiée),
- un registre permettant de formuler ses observations.

- **La mise à disposition du public**

Par délibération du Conseil Municipal, il est prévu que le présent dossier de modification simplifiée ainsi que les éventuels avis émis par les personnes publiques associées soient mis à disposition du public pendant un mois, du 3 septembre au 3 octobre 2013 au Centre Administratif, 3 rue de Rosny, Opale, bâtiment A, 4<sup>ème</sup> étage, aux jours habituels d'ouverture, de 9h à 12h et de 14h à 17h. Pendant cette durée, les observations que pourra formuler le public sur le projet de modification simplifiée du PLU pourront être consignées sur un registre prévu à cet effet.

Ces modalités de mise à disposition seront portées à la connaissance du public par voie de presse au moins huit jours avant la mise à disposition du public.

- **L'approbation**

- Modification du dossier

Après la mise à disposition du dossier, ce dernier peut subir des évolutions pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

○ Délibération d'approbation

A l'issue de la mise à disposition, le conseil municipal ou communautaire compétent approuve la modification simplifiée par délibération motivée.

Le président de l'EPCI ou le maire présente le bilan de la mise à disposition devant leur conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Cette délibération doit préciser :

- la décision motivée du conseil municipal d'approuver la modification simplifiée du PLU,
- le dossier de modification simplifiée dont chaque pièce doit porter la mention « Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du XXX »

Pour les communes de plus de 3 500 habitants, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal (article L 2121-12 du Code général des collectivités territoriales).

La délibération approuvant la modification du PLU fait l'objet, selon les articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'urbanisme :

- d'un affichage en mairie pendant un mois ou au siège de l'EPCI compétent, et dans ce cas, dans les communes membres concernées,
- d'une mention de cet affichage insérée, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département,
- d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné lorsqu'il s'agit d'une commune de 3 500 habitants et plus,
- d'une transmission au contrôle de légalité.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La modification simplifiée devient exécutoire à compter de l'accomplissement de l'ensemble de ces formalités (article L 123-15 du Code de l'urbanisme). La date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué.

Tableau de synthèse de la procédure de modification simplifiée

