

1.1

NOTICE DE PRÉSENTATION



Révision simplifiée n°2 de la Fraternité

PLU approuvé le 13 septembre 2012

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



PLU

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

Révision simplifiée n°2

Sommaire

1. HISTORIQUE DU PLU	4
2. PRESENTATION GENERALE DE LA REVISION SIMPLIFIEE	5
2.1. LE CONTEXTE	5
2.2. LE RECOURS A LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE.....	9
3. PRESENTATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	10
3.1. LE PERIMETRE.....	10
3.2. LES ENJEUX	10
3.3. LES OBJECTIFS.....	11
3.4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	11
4. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	17
4.1. PERIMETRE DE L'OAP, PADD ET ZONAGE.....	17
4.2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	19
5. LES AUTRES EVOLUTIONS DU PLU	29
5.1. LE REGLEMENT.....	29
5.2. LE ZONAGE	30

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.

2. Présentation générale de la révision simplifiée

2.1. Le contexte

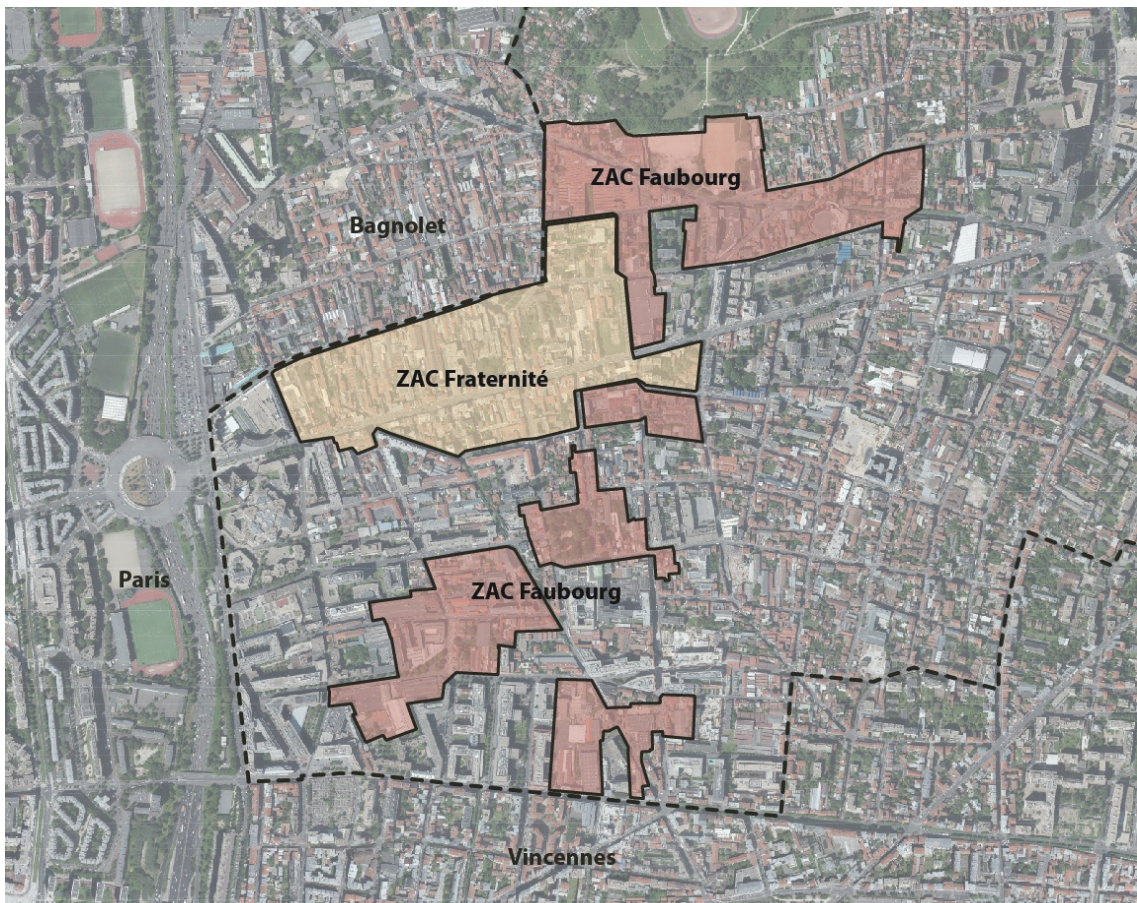
La présente révision simplifiée vise à permettre la mise en œuvre du projet urbain du Bas Montreuil par la réalisation de l'opération de la ZAC de la Fraternité.

Périmètre du Bas Montreuil et de la ZAC Fraternité

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

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

La ZAC Fraternité s'organise autour de la rue de Paris, axe majeur d'entrée de ville depuis la Porte de Montreuil. Elle s'étend d'Ouest en Est de la rue d'Alembert à la rue de la Réunion et du Nord au Sud de la rue Etienne Marcel, qui constitue la limite avec Bagnole, à la rue Paul Eluard. Son périmètre correspond à celui du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).



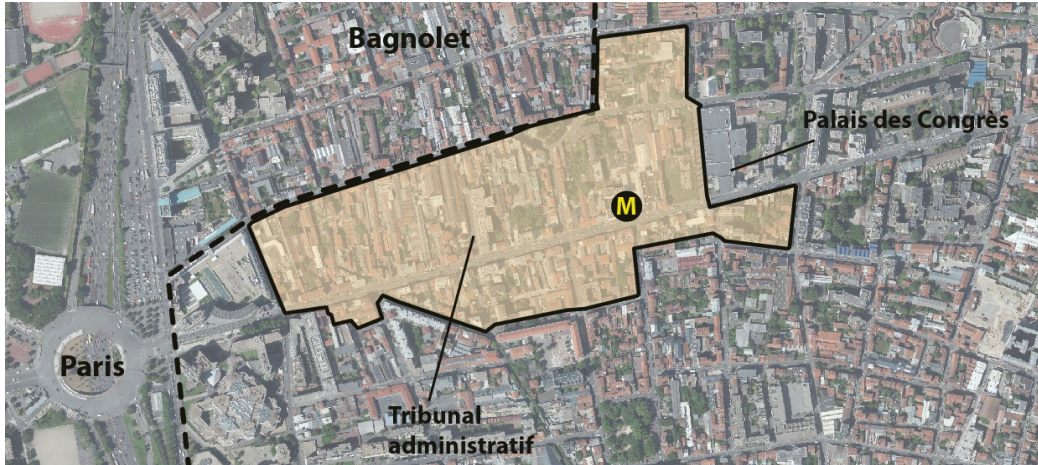
Localisation des ZAC du Bas Montreuil

Le secteur Fraternité est un secteur mixte, à l'image du Bas Montreuil. Les activités industrielles et artisanales sont implantées au Nord de la rue de Paris pour l'essentiel et côtoient des habitations et des commerces. Ces derniers se concentrent sur la rue de Paris.

Le site n'est pas très pourvu en équipements mais se situe à proximité d'équipements majeurs tels que le Tribunal d'Instance ou le Palais des Congrès.

L'accès se fait par la rue de Paris depuis la Porte de Montreuil et par la station de métro Robespierre (ligne 9).

La ZAC Fraternité connaît une forte problématique d'habitat insalubre.



Périmètre et équipements de la ZAC Fraternité

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

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

- Un quartier stratégique en mutation

Le Bas Montreuil joue le rôle de porte d'entrée de la ville. A ce titre ce quartier a donc un impact sur le développement et l'image de l'ensemble de la commune. Le renouvellement urbain et la mutation de ce quartier peu dense majoritairement desservi par le métro ligne 9 ou le RER, constitue un enjeu en terme de développement durable à l'échelle de l'agglomération. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en septembre 2012 porte donc des objectifs ambitieux en matière de création de logement. Toutefois, malgré son attractivité et la pression foncière qu'il subit, le quartier souffre d'un véritable déficit de cadre de vie lié à la qualité des espaces publics comme à celle de nombreux bâtiments insalubres. Le Bas Montreuil bénéficie d'un potentiel de renouvellement urbain considérable en première couronne parisienne, avec une attractivité réelle bien que différenciée selon les secteurs du quartier.

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

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

- l'accentuation des inégalités entre un Bas Montreuil en difficultés (population et bâti) et un Bas Montreuil prospère et dynamique,
- l'absence des bénéfices de la valorisation foncière en termes d'infrastructures et de superstructures alors même qu'elle crée une augmentation des besoins,

- le blocage des possibilités d'évolution du tissu urbain par des coups partis ou des restructurations ponctuelles sans vision globale.

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

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

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

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

Les objectifs spécifiques au périmètre de la ZAC de la Fraternité, notamment en lien avec la problématique de l'habitat insalubre dans ce secteur et le PNRQAD sont les suivants :

- Intervenir sur l'habitat existant et maintenir la population modeste de ce secteur

Le volume d'habitat dégradé indigne présent sur le secteur appelle une intervention lourde de réhabilitation de l'habitat existant, qui doit être mis en œuvre de manière à répondre à plusieurs enjeux :

- améliorer les conditions de logements des ménages en place,
- maintenir sur place les populations,
- conserver un parc locatif privé de bonne qualité et accessible,
- préserver l'identité et le patrimoine bâti du secteur.

Le projet devra également répondre aux enjeux du développement durable :

- lutte contre la précarité énergétique et promotion de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- en incitant à l'utilisation de matériaux non polluants et renouvelables.
- Renouveler et diversifier l'offre de logements par une intervention foncière sur les « points durs » du tissu urbain

Les objectifs sont les suivants :

- résorber l'insalubrité structurelle,
- produire du foncier dans un secteur tendu,
- diversifier l'offre de logements : locatif privé/accession/locatif social en proposant des produits adaptés aux besoins des populations actuelles et futures,
- proposer un parc social de droit en remplacement du parc social « de fait » résorbé,
- encadrer et réguler le renouvellement urbain d'initiative privée.
- Requalifier l'espace public et offrir des équipements publics de qualité répondant aux besoins de la population

La requalification des espaces publics est une des composantes essentielles du renouvellement urbain. Cet enjeu se matérialisera par une intervention sur les trames existantes, avec un traitement lourd sur les axes les plus problématiques, une requalification plus légère sur les autres axes, et l'accent mis sur les circulations douces (piétons, vélos) et les transports en commun.

Au vu du diagnostic, l'enjeu principal consiste à réaménager l'espace public afin d'y améliorer la place du piéton. Les interventions sur l'espace public se déclinent en trois points :

- les circulations : améliorer leur fluidité, leur lisibilité,
- les liaisons : améliorer les liaisons existantes et en créer de nouvelles,
- améliorer la qualité d'usage des espaces publics.

L'intervention sur les différents types d'espaces publics, par leur requalification ou leur restructuration en accompagnement des actions réalisées sur le bâti, a pour objectif de contrôler les potentialités de ce secteur, en renforçant son attractivité et en améliorant son image et utilisation par les habitants, et donnant une image renouvelée et plus attrayante de la ville.

Il s'agira enfin de requalifier les espaces publics non seulement par la reprise des voies existantes mais aussi par la création de nouvelles liaisons afin de permettre une perméabilité des grands îlots.

L'intervention proposée sur les équipements publics répond à trois enjeux :

- Répondre aux besoins existants non satisfaits. Il s'agit de renforcer les équipements publics existants aujourd'hui saturés dans les domaines scolaires, de la petite enfance et des équipements culturels. L'enjeu est également de restructurer les équipements obsolètes.
- Répondre aux besoins nouveaux induits par la croissance de la population. Il s'agit de prévoir des extensions dans les groupes scolaires existants et le cas échéant créer de nouveaux équipements scolaires afin de répondre à la croissance démographique du quartier.
- Développer des équipements pour améliorer l'attractivité du quartier. Les équipements publics accompagnent souvent l'attractivité du territoire et son développement. Les équipements culturels peuvent être un vecteur de dynamisme important et feront l'objet d'une réflexion approfondie dans le périmètre.
- Restructurer, revitaliser et renforcer le tissu commercial

L'enjeu est de restructurer des cellules commerciales fragiles et inadaptées. Il faut, d'une part, envisager des actions générales qui auront une retombée sur le commerce : espaces publics, renouvellement urbain... D'autre part, l'enjeu est de mettre en place des actions spécifiques sur des points clefs que sont la maîtrise publique des murs de certains emplacements stratégiques, la revalorisation du bâti commercial, le travail sur la vacance par des changements de destination des sols entre activités et logements.

La focalisation de l'action sur la rue de Paris est essentielle car le site est un puissant vecteur d'image, compte tenu de son positionnement spatial, de sa longueur, de sa fonction (véritable colonne vertébrale), et doit pouvoir être un véritable pôle intermédiaire structurant le quartier, avec une réponse complète aux besoins courants, quotidiens, des habitants et des actifs de cette partie de la ville, en capacité de fournir une alternative à la fréquentation des pôles concurrents.

Il s'agit d'un pôle repéré à l'échelle régionale. Le tissu économique des PME doit notamment être conforté dans le quartier. L'objectif est de garder une mixité historique logements/activités sans oublier les mutations économiques qui précarisent les activités artisanales bas de gamme.

Par ailleurs, l'enjeu est de valoriser et de développer ces activités économiques non commerciales, à commencer par le tertiaire. »

2.2. Le recours à la procédure de révision simplifiée

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

L'OAP se compose de deux plans :

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

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

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

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

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

L'opération de la ZAC Fraternité ayant pour enjeux la résorption de l'habitat insalubre, la requalification et la création d'espaces publics ainsi que la mixité des fonctions répond ce un but d'intérêt général.

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

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

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

3. Présentation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

3.1. Le périmètre

Située à l'Ouest de la commune, le secteur de l'OAP Fraternité s'étend :

- d'Ouest en Est de la rue d'Alembert à la rue Marcel Dufriche,
- et du Nord au Sud de la rue Etienne Marcel, qui constitue la limite avec Bagnolet, à la rue Paul Eluard.

Il s'articule autour de la rue de Paris, artère principale du Bas Montreuil, axe structurant pour ce secteur. Elle représente un enjeu d'image très important comme entrée de ville pour Montreuil. Sa première séquence, à l'Ouest a été fortement remaniée dans les années 80-90 pour accueillir un centre commercial et des sièges sociaux. Elle contraste fortement avec les suivantes qui déclinent des micros paysages urbains selon l'intensité, la présence ou l'absence des principaux caractères urbains spécifiques à cette voie : commerces, stationnement, largeur des trottoirs, encombrement et habitat dégradé ou non.

Le périmètre de l'OAP Fraternité reprend celui de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Fraternité, créée en décembre 2011 et du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés auquel Montreuil est éligible. Il constitue le périmètre de la révision simplifiée.

3.2. Les enjeux

En complément du zonage et du règlement du PLU, l'OAP doit assurer la mixité des fonctions.

Elle répond en cela aux objectifs de la ZAC qui prévoit la réalisation d'environ 1 000 logements (750 par construction et 250 par renouvellement) et le développement de 32 000 m² de surfaces d'activités économiques mais aussi à certaines orientations du PADD :

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

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

L'OAP doit tenir compte du manque d'espaces publics de qualité, notamment verts et permettre la pacification de la rue de Paris, l'une des artères majeures du Bas Montreuil.

Elle fait écho à trois orientations du PADD :

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

L'OAP organise le renouvellement urbain sans remettre en cause les spécificités et la morphologie urbaine du secteur Fraternité.

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

3.3. Les objectifs

Pour répondre aux enjeux du Bas Montreuil et à ceux de la ZAC Fraternité, l'OAP fixe le pré-programme suivant :

- la production d'environ 1 000 logements,
- le développement de 32 000 m² de surfaces d'activités économiques, en maintenant notamment l'offre commerciale attractive de la rue de Paris,

Et les objectifs suivants :

- la pacification de la rue de Paris, artère majeure du Bas Montreuil mais aux nombreux conflits d'usages,
- la création de nouveaux espaces publics, notamment verts, pour aérer le tissu, complétés par des espaces verts privés nécessaires à l'affirmation de la trame verte Nord-Sud reliant les grands espaces verts de l'Est Parisien (du Bois de Vincennes au Parc de la Courneuve),
- la valorisation des caractéristiques du tissu urbain du Bas Montreuil et du patrimoine artisanal et industriel, particulièrement représenté sur le site.

3.4. Les principes d'aménagement

Programmation

La mixité des fonctions et la diversité des activités économiques singularisent le Bas Montreuil. L'opération de renouvellement engagée sur le périmètre de l'OAP s'inscrit dans cette dimension par une programmation mixte, à la fois résidentielle, économique et d'équipements.

Les activités artisanales, déjà présentes, sont maintenues et concentrées sur trois sites principaux : le 177 rue Etienne Marcel ; l'impasse du 198 rue de Paris et les anciennes usines de jouets Jumeau à l'Ouest de la rue Marcel Dufriche.

Les locaux tertiaires sont programmés en front de la rue de Paris, facilement accessibles en transports et soumis aux nuisances sonores de la voie, peu propices à l'installation de logements.

Le dynamisme commercial actuel de la rue de Paris est maintenu et renforcé. Il constitue un véritable complément à l'offre du centre commercial de la Grande Porte, situé à la Porte de Montreuil. Les opérations de renouvellement urbain seront l'occasion de favoriser la restructuration et la requalification de l'offre commerciale en proposant des surfaces de commerce en rez-de-chaussée mais aussi des locaux d'artisanat et/ou d'activités liées au service public et à l'intérêt collectif.

En réponse à la construction de logements et à l'arrivée de nouveaux ménages, deux équipements sont prévus, à l'emplacement de l'ancien séchoir à l'Ouest de la rue Paul Bert et sur le site de la brasserie Bouchoule, rue Emile Zola.



- Périmètre où chaque construction nouvelle sera à dominante d'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif
- Périmètre où chaque construction nouvelle comprendra de l'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif
- Périmètre où chaque construction nouvelle sera à dominante bureau
- Construction(s) et installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif
- Commerce(s) et/ou locaux artisanaux, ou occupation liée au service public ou d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée sur rue et/ou espace public (existant ou à créer)

Extrait de l'OAP

Paysage et forme urbaine

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

• Paysage

Des cœurs d'îlots végétalisés sont prévus pour aérer le tissu à l'Est de la rue Paul Bert au cœur du site du 177 rue Etienne Marcel et à l'Ouest de la rue Robespierre. Sur Paul Bert, ils contribuent à la régénération d'un capital d'espaces verts destiné à résoudre les problèmes d'humidité des sols.

Des vues sont ménagées depuis les rues Etienne Marcel et de Paris vers ces cœurs verts.

Des césures volumétriques sont organisées pour lutter contre la monotonie des linéaires de façades sur les rues de Paris et Etienne Marcel. Ces retraits horizontaux ou verticaux viennent parfois compléter les vues, comme c'est le cas sur le site du 177 rue Etienne Marcel.

L'ensemble de ces dispositions vise à mettre en valeur la perception et l'usage de la profondeur des îlots en ménageant des porosités et des espaces de respiration verte.

• Patrimoine et forme urbaine

Le patrimoine artisanal et industriel, fortement représenté sur le site est préservé sans être figé. Sont repérés :

- l'ancien séchoir, rue de Paris,
- la brasserie Bouchoule, rue Emile Zola,
- la grande halle, rue Etienne Marcel,
- le site du 198 rue de Paris,
- le site des anciennes usines de jouets Jumeau, rue de Paris,
- l'atelier de pianos Klein, rue Paul Eluard.

La nature des protections est précisée dans les fiches patrimoine.








En complément de l'Espace Paysager Protégé place de la Fraternité, existant au PLU, l'OAP préconise la préservation d'un petit ensemble boisé au Sud du site du 198 rue de Paris.

Au-delà de ces éléments ponctuels, la rue Arsène Chéreau constitue un ensemble urbain cohérent. Les gabarits (R+1) et l'implantation des constructions (à l'alignement) ainsi que la vue vers la place de la Fraternité fondent l'homogénéité et l'intérêt de cette rue.

Les venelles d'activités privées traversant les îlots au Nord de la rue de Paris sont maintenues dans leur tracé actuel et constituent une aération du tissu et d'éventuelles liaisons transversales entre les rues de Paris et Etienne Marcel. Un passage supplémentaire est créé entre les rues Paul Bert et Catherine Puig.

Le cône de vue depuis la rue Barbès vers la venelle des anciennes usines de jouets Jumeau est préservé.



- | | |
|---|---|
| <p> Organiser des vues depuis l'espace public (existant ou à créer) vers les cœurs d'îlots et/ou les éléments de patrimoine</p> <p> Ménager des césures volumétriques pour rythmer les constructions</p> <p> Végétaliser les cœurs d'îlots</p> | <p> Protéger le patrimoine architectural et/ou urbain (prescriptions dans les fiches de l'OAP)</p> <p> Protéger le patrimoine paysager</p> <p> Préserver le cône de vue rue Barbès vers le site du 198 rue de Paris</p> <p> Créer ou maintenir des passages</p> |
|---|---|

Extrait de l'OAP

• Hauteurs

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

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

- Le filet de « maintien des hauteurs existantes »

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

Ex : rue Arsène Chéreau, angle rue Paul Bert et Etienne Marcel.

- Le filet de hauteurs « ensoleillement »

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

Ex : rue de Paris, rue Etienne Marcel.

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

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

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

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

Espace public

Les objectifs de requalification des espaces publics ont partie liée avec le renouvellement urbain partout dans le Bas Montreuil. Aussi, la requalification de l'espace public devra accompagner la restructuration urbaine.

Les rues de Paris, d'Alembert, Paul Bert et Marceau sont requalifiées. La pacification de la rue de Paris, artère principale du secteur mais objet de conflits d'usages et de désagréments, passe par l'organisation d'espaces apaisés, aux carrefours stratégiques notamment, et la végétalisation de la rive Nord, par exemple sous forme d'alignements d'arbres.

De nouveaux espaces publics sont créés pour améliorer la qualité de vie des habitants et contribuer aux connections écologiques Nord Sud notamment. La rue Catherine Puig est prolongée, selon le tracé de l'emplacement réservé inscrit au PLU. Elle constitue la seule voie publique reliant la rue de Paris à la rue Etienne Marcel entre la rue Paul Bert et la rue Arsène Chéreau.

Un espace public est aménagé à l'Ouest de la rue Marcel Dufriche pour marquer une respiration entre le tissu dense de la rue de Paris et les futures opérations de bureaux.

Enfin deux espaces verts publics sont créés :

- un square entre les rues d'Alembert et Paul Bert, accessible sur la rue Paul Bert et par un mail public à percer depuis la rue d'Alembert de façon à créer une traversée piétonne de l'îlot d'Alembert ;
- des jardins partagés au Nord-Est de la rue Paul Bert. Ils constituent un espace vert relais, temporaire, avant la réalisation du square situé entre les rues d'Alembert et Paul Bert et le réaménagement du carrefour Paul Bert / Etienne Marcel.



- Requalifier les rues d'Alembert, Paul Bert, de Paris et Marceau
- Aménager des espaces apaisés, ponctuant la rue de Paris
- Créer un nouvel espace vert public entre les rues Paul Bert et d'Alembert
- Maintenir l'espace vert jusqu'à la réalisation de celui situé entre les rues d'Alembert et Paul Bert
- Prolonger la rue Catherine Puig
- Réaliser un mail public depuis la rue d'Alembert
- Constituer un espace planté rue Marcel Dufriche
- Assurer des continuités vertes le long des rues de Paris et Marceau

Extrait de l'OAP

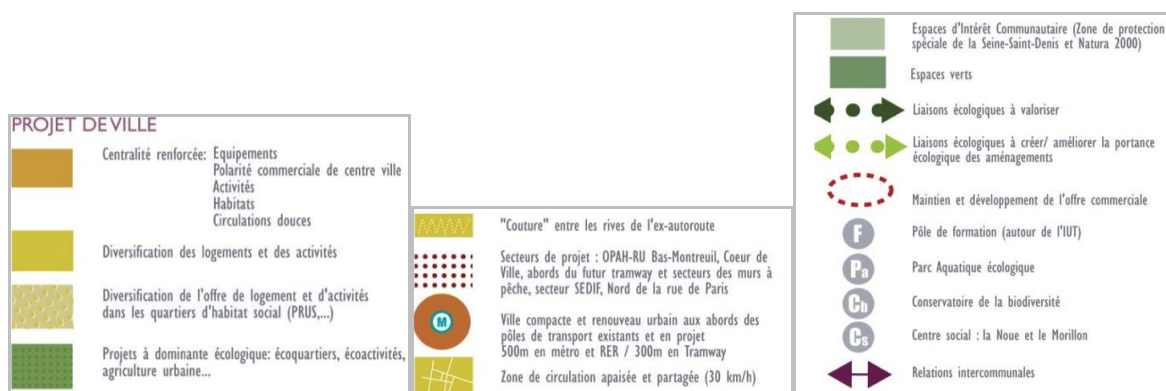
4. Justifications des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

4.1. Périmètre de l'OAP, PADD et zonage

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

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

- la lutte contre l'habitat indigne,
- le renforcement de la centralité rue de Paris,
- la diversification des logements et des activités,
- la compacité et le renouvellement urbain aux abords du métro,
- l'apaisement de la circulation,
- le maintien et le développement de l'offre commerciale,
- le renforcement des liaisons intercommunales avec Bagnolet au Nord et Paris à l'Ouest.



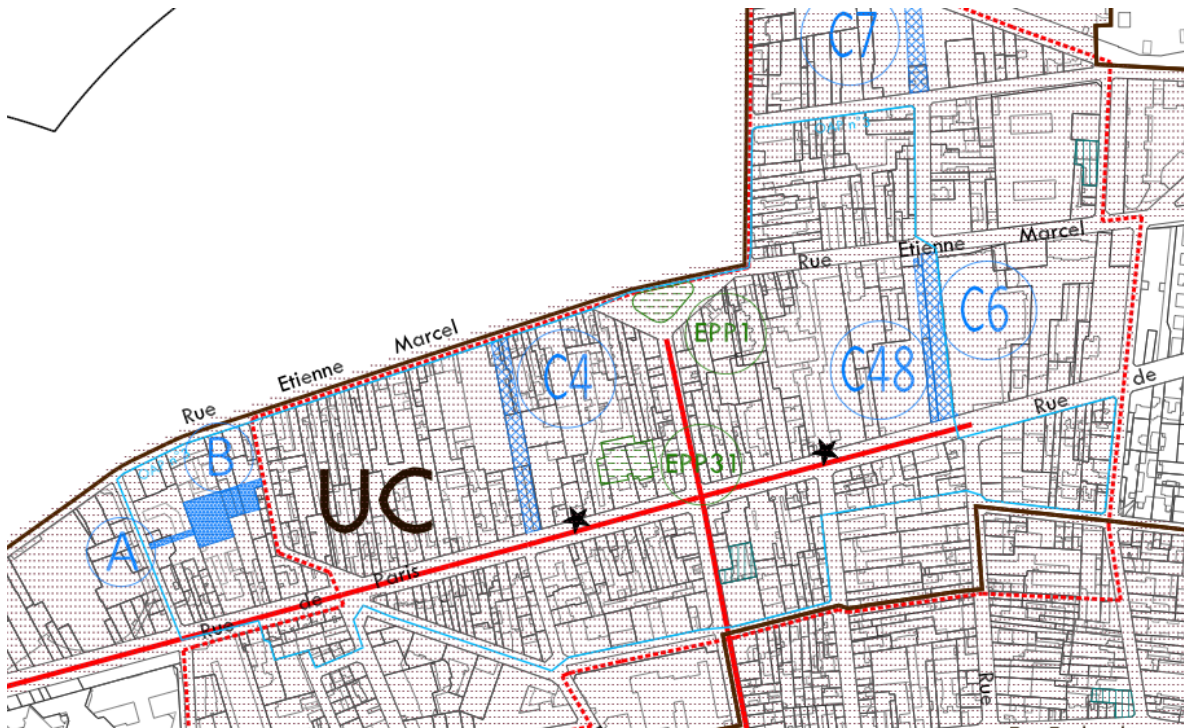
Extraits du PADD et de sa légende

Le périmètre de l'OAP s'étend sur deux zones au PLU : UC en majorité et UM.

Il appartient au secteur LLS au sein duquel tout projet créant un minimum de 2 500 m² de SDPC destinés au logement, doit affecter au moins 25% minimum de la SDPC destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme).

A l'exception de la partie à l'Est de la rue Paul Bert, le site de l'OAP est dans le périmètre "C" au sein duquel tout projet de création de constructions destinées aux commerces ne peut comprendre des locaux individualisés d'une superficie supérieure à 1 500 m² de SDPC (au titre de l'article L 123-1 7° bis du code de l'urbanisme).

Au-delà de cet objectif de protection du commerce de petite ou moyenne taille, les linéaires commerciaux des rues de Paris et Arsène Chéreau sont repérés et protégés au titre de l'article L 123-1 7° bis du code de l'urbanisme ("C+").



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

4.2. Les principes d'aménagement

Programmation

Généralités

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

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

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

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

Les opérations peuvent être :

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

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

- de bureau

Elles regroupent les locaux tertiaires.

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

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

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

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

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

On distingue :

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

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

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

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

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

- **le souci de mixité...**

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

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

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

- la taille et la forme des parcelles,
- le site et des constructions environnantes,

- **...et la requalification de l'espace public environnant**

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

Fraternité

Les activités artisanales, déjà présentes sur le périmètre de l'OAP, sont maintenues et concentrées sur trois sites principaux : le 177 rue Etienne Marcel ; le 198 rue de Paris et les anciennes usines de jouets Jumeau à l'Ouest de la rue Marcel Dufriche.

Quelques petites parcelles au Sud de la rue de Paris sont également affectées à de l'artisanat et/ou des SPIC et sont propices à l'accueil de PME et TPE, que la Ville souhaite particulièrement accueillir (orientation 3.2.1 du PADD).

Les locaux de bureau sont programmés sur trois sites, donnant sur la rue de Paris, à proximité du métro Robespierre. Les nuisances liées à cet axe majeur incitent à construire les logements en cœur d'îlot.

L'offre commerciale se concentre sur la rue de Paris, déjà repérée au PLU au titre des linéaires de protection de commerce et d'artisanat « C+ ».

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

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

Extrait du règlement de la zone UC – PLU septembre 2012

L'OAP est cohérente avec l'orientation du PADD qui prévoit de « requalifier l'offre de proximité dans les quartiers », notamment rue de Paris (2.6.2). « La présence de pôles commerciaux dans les quartiers est nécessaire, tant pour satisfaire les besoins courants des habitants et salariés, notamment alimentaires, que pour offrir des lieux de convivialité, auxquels s'agrègent d'autres services à la population. »

En réponse à la construction de logements et à l'arrivée de nouveaux ménages, deux équipements sont prévus, à l'emplacement de l'ancien séchoir 254 rue de Paris et sur le site de la brasserie Bouchoule, rue Emile Zola.

Paysage et forme urbaine

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

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

- **Paysage**

Afin de « promouvoir le développement de la végétation » de la ville (orientation 2.8 du PADD), l'OAP prévoit de maintenir le patrimoine paysager existant (la place de la Fraternité est reconnue en Espace Paysager Protégé au PLU) et de préserver de nouveaux espaces, tel que l'ensemble boisé au Sud du 198 rue de Paris.



Ensemble boisé Sud de l'impasse du 198 rue de Paris - Google map

La végétalisation des cœurs d'îlots et le oait planté à l'Ouest de la rue Marcel Dufriche contribuent également à créer une « nature urbaine de qualité » (orientation 2.8.2 du PADD) et permet de structurer la forme urbaine des futures opérations.

Ces nouveaux espaces verts privés (complétés par des espaces verts publics) constituent des points de relais pour les espèces, le Bas Montreuil étant sur le tracé du corridor écologique de l'Est parisien reliant le Bois de Vincennes au Parc des Guilands. Ils ont également une valeur d'agrément puisque des vues, organisées depuis la rue, permettent aux passants de les apercevoir (rue Etienne Marcel et rue de Paris). Elles peuvent prendre la forme d'espacements entre deux bâtiments ou de porches.

- **Patrimoine**

L'OAP préserve l'organisation urbaine du secteur Fraternité, caractérisée par de longues parcelles étroites en maintenant les passages existants, ceux de l'impasse du 198 rue de Paris et des anciennes usines de jouets Jumeau, et en en créant un nouveau, à l'Ouest de la rue Catherine Puig. Ces venelles doivent être végétalisées pour participer à la continuité écologique Nord-Sud.

Depuis la rue Barbès, la vue vers les anciennes usines de jouets Jumeau doit être préservée.



Vue depuis la rue Barbès- Google map

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

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

- l'ancien séchoir, rue de Paris,

Situé au 254 rue de Paris, ce séchoir en bois du XIX^{ème} siècle, à structure à clairevoie, est un élément remarquable de par son ampleur et sa rareté. Des travaux récents sont venus altérer l'enveloppe du séchoir mais sa position à l'articulation d'espaces en devenir incite à favoriser sa protection et sa réutilisation.

- la brasserie Bouchoule, rue Emile Zola,

Situé aux 49, 51 et 53 rue Emile Zola, cet ensemble de bâtiments est déjà reconnu au PLU actuel en patrimoine remarquable (deux étoiles). Les projets de restructurations prévus dans son environnement immédiat, rendus indispensables par la vétusté de certains immeubles de la rue de Paris, conduisent à proposer une fiche patrimoine dans l'OAP, venant expliciter la protection existante au PLU. L'intérêt de la brasserie Bouchoule repose sur sa façade aux allures de maisons flamandes et sur sa traversée interne.

- la grande halle 177 rue Etienne Marcel,

La petite halle est déjà reconnue au PLU comme patrimoine remarquable (deux étoiles). L'OAP étend la protection à la grande halle. L'ensemble a été construit dans les années 1920 pour l'usine de construction métallique Coudé et constitue un témoin du passé usinier du Bas Montreuil. Il témoigne du savoir-faire des entreprises de constructions métalliques.

- le site du 198 rue de Paris,

Le site de la venelle du 198 rue de Paris est remarquable du point de vue historique car il est un témoin rare des formes urbaines caractéristiques des tissus de faubourg où les activités artisanales s'organisaient le long de passages et de cours.

- les anciennes usines de jouets Jumeau, rue de Paris,

Situés au 131 rue Etienne Marcel et 150 rue de Paris, les anciens ateliers de l'usine de jouets Jumeau s'organisent autour d'une venelle et d'une cour. Cette transversalité de l'îlot fonde son intérêt.

- les ateliers de pianos Klein, rue Paul Eluard.

Le PLU actuel protège le magasin attenant aux ateliers de pianos Klein ; hors, c'est l'ensemble qui fonde l'intérêt du site. L'OAP prévoit donc d'élargir la protection aux ateliers, à l'Ouest du magasin et d'augmenter la protection à trois étoiles (patrimoine exceptionnel). Ces bâtiments sont très emblématiques de l'activité industrielle du Bas Montreuil. Leur protection permet de souligner, face à l'ensemble imposant du groupe scolaire, le rapport entre des échelles contrastées qui singularise le paysager urbain du secteur.



Ancien séchoir



Brasserie Bouchoule



198 rue de Paris

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

Au-delà de ces éléments ponctuels, la rue Arsène Chéreau forme un ensemble urbain cohérent. Les gabarits (R+1) et l'implantation des constructions (à l'alignement) ainsi que la vue vers la place de la Fraternité fondent l'homogénéité et l'intérêt de cette rue.



Rue Arsène Chéreau – Google map

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

Des césures volumétriques sont prévues sur la rue Etienne Marcel et sur la rue de Paris. Le linéaire de façade de la rue Etienne Marcel doit être traité de façon particulièrement qualitative car il marque la liaison avec Bagnolet. Le PADD prévoit de renforcer les liaisons intercommunales (orientation 3.5).

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

- **Hauteurs**

Généralités

- Trois types de filets de hauteurs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Application

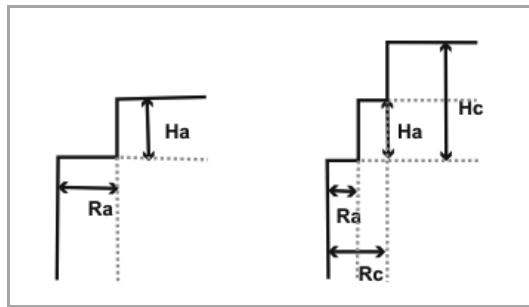
Les filets de hauteurs existantes et de hauteurs projets indiqués sur l'OAP s'appliquent :

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

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

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

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



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

La révision simplifiée n°2 vise, au travers des OAP et des filets de hauteur, à encadrer la densification du bas Montreuil, pour préserver la qualité du bâti et des espaces publics.

Les filets de hauteurs participent du même mécanisme de contextualisation des hauteurs par rapport à l'environnement urbain, de manière ponctuelle et ciblée. Par ailleurs, les objectifs de constructions de logement à Montreuil, découlant du PADD en application du SDRIF sont d'ores et déjà remplis. Ainsi, au travers de ses dispositions, définies en concertation avec les habitants, la révision simplifiée n°2 accompagne la densification du bas Montreuil en garantissant sa qualité urbaine.

Fraternité

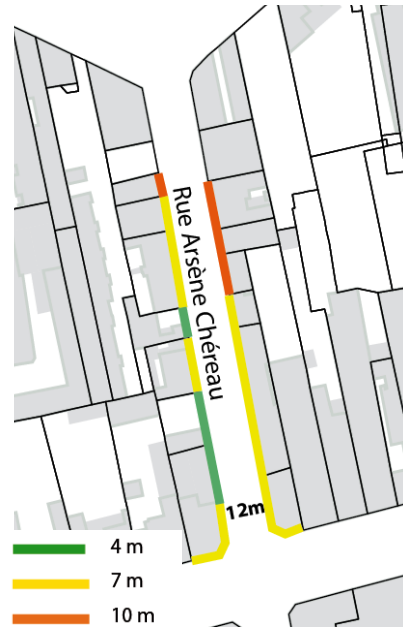
Sur les rives Sud des rues de Paris et Etienne Marcel, orientées Est-Ouest, les hauteurs sont limitées à 19 m, organisés en R+4+1 retrait en attique, pour garantir l'ensoleillement.



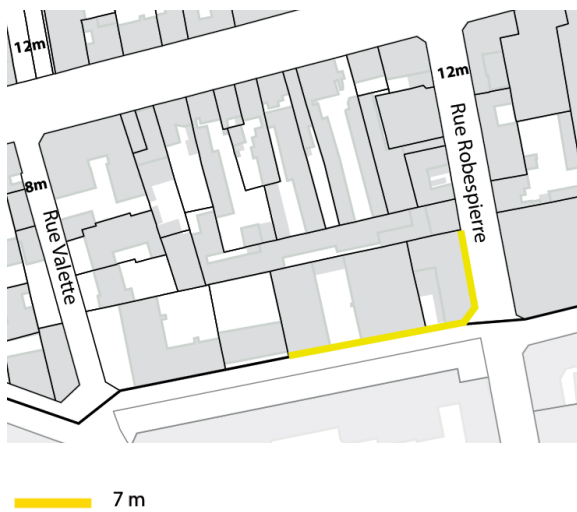
Le filet de maintien des hauteurs existantes s'appliquent sur :

- la rue Arsène Chéreau,
- l'angle des rues Robespierre et Paul Eluard,
- l'angle des rues d'Alembert et de Paris,
- l'angle des rues Paul Bert et Etienne Marcel.

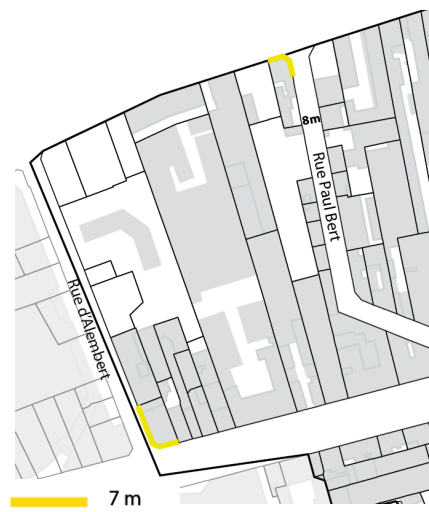
Les angles identifiés sont représentatifs des constructions basses situées à certains angles du Bas Montreuil. A l'angle des rues Robespierre et Paul Eluard, il s'agit plus spécifiquement de protéger les constructions liées aux pianos Klein.



Rue Arsène Chéreau – Hauteurs existantes– 2012



Angle Robespierre/Eluard – Hauteurs existantes - 2012



Angles d'Alembert/Paris et Paul Bert/Etienne Marcel – Hauteurs existantes - 2012

Espace public

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

Les rues de Paris, d'Alembert, Paul Bert et Marceau sont requalifiées pour être appropriées par tous les usagers. La rue de Paris est pacifiée par l'organisation d'espaces apaisés aux carrefours principaux, en cohérence avec l'orientation 2.7.4 du PADD qui prévoit la « pacification de la circulation. »

Les actions sur la voirie visent aussi l'aménagement de continuités vertes (pouvant prendre la forme d'alignements d'arbres) sur les rues de Paris et Marceau. Cette végétation « d'accompagnement de voirie » contribue à renforcer les continuités écologiques Nord-Sud (orientation 2.8.2 du PADD).

Au-delà de la requalification des espaces publics existants, de nouveaux espaces publics sont créés.

Un square, desservi par un mail planté, est prévu entre les rues d'Alembert et Paul Bert tandis que des jardins partagés peuvent être aménagés au Nord-Est de la rue Paul Bert. Ils permettent de « favoriser l'appropriation des espaces par les habitants » (orientation 2.5.3 du PADD).

La rue Catherine Puig est prolongée, suivant le tracé de l'emplacement réservé (ER C4) inscrit au PLU. Elle constitue une nouvelle liaison entre Montreuil et Bagnolet et contribue, comme le PADD le prévoit, à renforcer les liens intercommunaux.

A l'Ouest de la rue Marcel Dufriche, un espace public est organisé. Il constitue une respiration sur la rue de Paris et un espace tampon avec le Palais des Congrès situé à proximité immédiate.



Google map

5. Les autres évolutions du PLU

5.1. Le règlement

Le règlement des zones concernées (UC et UM) évolue sur deux points :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

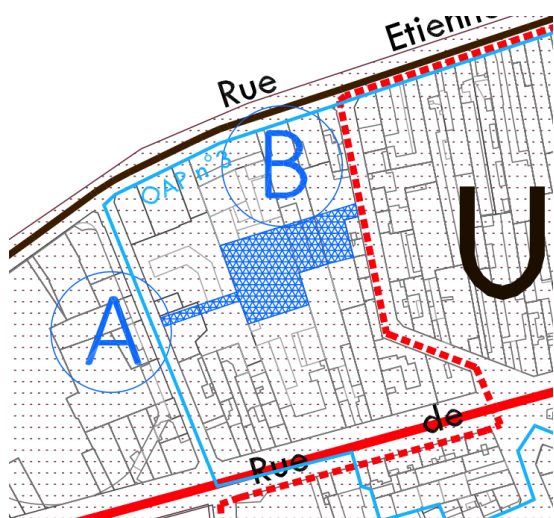
5.2. Le zonage

Les plan de zonage et plan de repérage du patrimoine du PLU ont été modifiés sur le périmètre de la révision simplifiée, pour y préciser le projet et coordonner les différentes mesures à portée réglementaire : emplacements réservés et espaces paysagers protégés, ajout d'une protection patrimoniale.

Les emplacements réservés

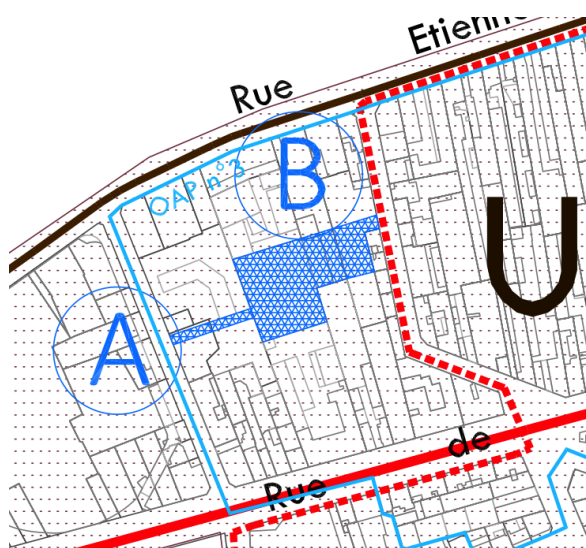
Emplacements réservés créés :

- création de l'emplacement réservé flottant A destiné au percement d'un mail à l'Ouest de la rue d'Alembert



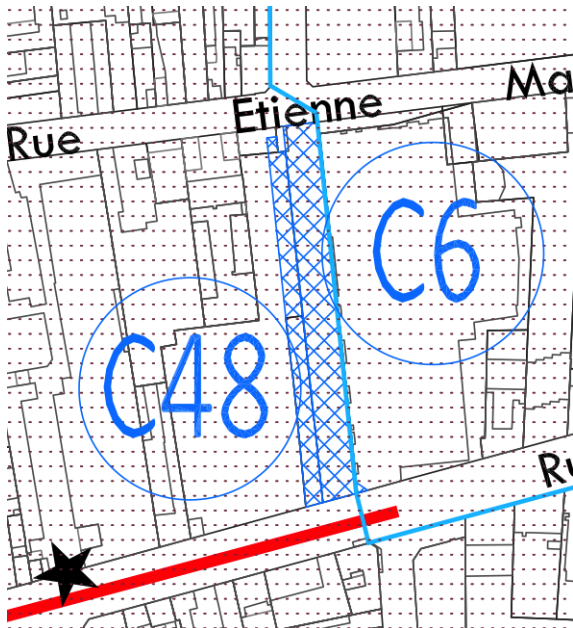
Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

- création de l'emplacement réservé flottant B destiné à l'aménagement d'un espace vert rue Paul Bert



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

- création de l'emplacement réservé C48 destiné à la constitution d'un espace planté rue Marcel Dufriche



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

La création d'espaces paysagers protégés

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

- Création de l'EPP 31, rue de Paris: ensemble boisé au Sud du site d'activités de la venelle du 198 rue de Paris



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

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

Le plan de repérage du patrimoine

Le plan de zonage de repérage du patrimoine 4.8 au PLU actuel est modifié pour intégrer la protection des ateliers et du magasin de l'usine de pianos Kein rue Paul Eluard en trois étoiles.

