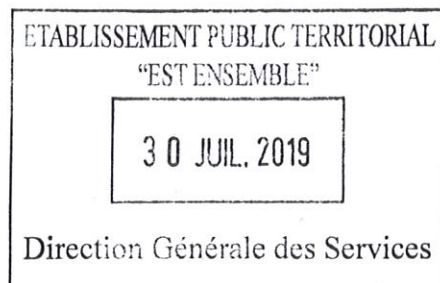
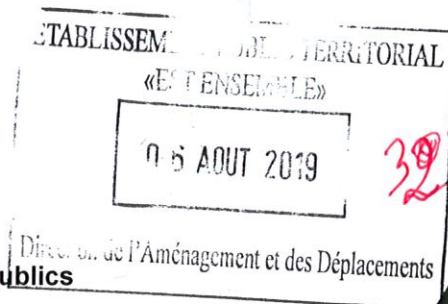


**Gaylord LE CHEQUER**  
Adjoint délégué à l'aménagement durable,  
à l'urbanisme, aux grands projets et aux espaces publics



**Monsieur Gérard COSME**  
Président  
**EST ENSEMBLE GRAND PARIS**  
100 rue Gaston Roussel  
93230 ROMAINVILLE

Montréuil, le 25 juillet 2019

Dossier suivi par : Sébastien Vandewalle  
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat  
Service Etudes Développement Urbain  
Tél. 01 48 70 67 12  
Courriel : sebastien.vandewalle@montreuil.fr  
Réf. GLC/NSG/CM/SP

RAR n° 1A13494081912

Objet : Avis de la Ville de Montreuil sur le projet de PLU intercommunal

**Monsieur le Président,**

Par courrier transmis le 13 juin 2019, vous avez saisi la Ville de Montreuil pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par votre conseil de territoire le 28 mai 2019.

Je tiens tout d'abord à vous remercier pour le travail qui a été mené lors de l'élaboration de ce projet et qui a permis de faire participer les 9 villes qui composent Est Ensemble afin que chacune puisse apporter son regard sur l'urbanisme de ce territoire. Le projet présenté ne se résume pas à la compilation des 9 PLU des différentes villes et permet de porter une vision commune pour Est Ensemble, à l'heure où les questions relatives à l'urbanisme, et en relation avec les besoins en logement, la préservation des espaces végétalisés et de la biodiversité et la lutte contre le changement climatique sont devenues cruciales.

La Ville de Montreuil a redéfini son projet de développement par la révision de son Plan Local d'Urbanisme, qui a abouti en septembre 2018. Cette démarche a permis de participer à l'élaboration du PLUi en ayant déjà réfléchi aux évolutions à partager. Le projet de PLUi prend bien en compte les différentes propositions qui ont été formulées et respecte la trajectoire que s'était donnée la Ville.

A travers les thématiques choisies (Organisation urbaine, Habitat, Economie, Environnement, Mobilités, Patrimoine), les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et forment avec le règlement un ensemble cohérent. Je souhaite cependant attirer votre attention sur la forme de l'OAP Environnement, qui s'avère en l'état difficile

d'application et mériterait d'être reformulée et reprécisée afin d'être plus en accord avec la présentation des autres OAP d'une part et avec le règlement proposé d'autre part. Il conviendra également d'analyser ce qui est du ressort du PLUi et ce qui s'apparente plus aux préconisations des chartes de la construction existant par ailleurs.

Le plan qui a été défini pour le règlement permet, grâce aux différents indices, de s'adapter aux spécificités de chaque ville ou quartier, tout en ayant une base commune, avec les règles transversales. Son organisation permet d'éviter les redites et réduit la taille du document.

Vous trouverez joint en annexe un avis technique, avec la formulation de demandes d'évolutions permettant de préciser les orientations et règles édictées ou de prendre en compte des projets spécifiques en cours de développement. Je souhaite attirer votre attention sur quatre points en particulier :

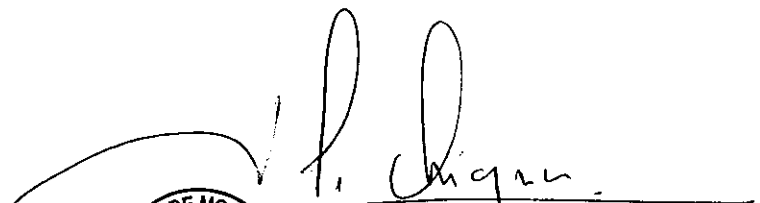

- Il ressort des dispositions générales que les permis de construire modificatifs de permis délivrés antérieurement à l'approbation du PLUi pourraient être instruits selon les règles en vigueur au moment du permis initial. Cette disposition semble aller à l'encontre de l'application des évolutions permises par le PLUi, elle permettrait même des instructions tenant compte du PLU non révisé, datant de 2012, pour Montreuil. Elle ne devrait ainsi pas être applicable en l'état, au moins sur la Ville de Montreuil.

- Pour les Espaces Paysagers Protégés, le PLUi précise que l'emprise au sol qui y est constructible est de 30 %, notamment pour les constructions liées au fonctionnement des services publics. Cela apparaît en contradiction avec la fonction de protection de ce classement et l'emprise au sol autorisée devrait être diminuée.

- Le PLU de Montreuil est très volontariste sur la place à accorder à la voiture en ville, et a de ce fait édicté des règles strictes de ce point de vue. Le passage au PLUi a amoindri certaines de ces règles, en contradiction avec les enjeux actuels en matière de mobilité et de lutte contre le réchauffement climatique. Nous souhaitons qu'elles soient rétablies à la hauteur du PLU de Montreuil.

- Le PLU de Montreuil affiche une forte ambition en matière de développement des mobilités actives en particulier en précisant des règles précises en matière de stationnement pour les vélos. Le PLUi a amoindri certaines de ces règles, en contradiction avec les orientations de la ville de Montreuil en matière de développement de la pratique du vélo. Nous souhaitons que celles-ci soient rétablies à leur niveau initial.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Président**, l'expression de mes salutations distinguées.

  
  
Pour le Maire et par délégation  
**Gaylord LE CHEQUER**  
Adjoint délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme, aux grands projets et aux espaces publics

**AVIS DE LA VILLE DE MONTREUIL SUR LE PROJET DE PLU d'EST ENSEMBLE GRAND PARIS**  
**ANNEXE TECHNIQUE**

**OAPs**

**OAP thématiques**

**- OAP Organisation urbaine, grands projets et temporalités**

Cartes des pages 8/9/10 : Les aplats hachurés ne sont pas légendés et laissent ainsi une grande place à l'interprétation :

- les Murs à Pêches apparaissent dans leur totalité comme 'Grandes emprises d'infrastructure de transport », ce qui n'est pas le cas, ils ne sont impactés que par l'emprise du futur tramway et celle du SMR.

De même, pourquoi inclure le parc Montreau dans cette catégorie, ainsi que les secteurs pavillonnaires à l'extrême est de la commune, au nord et au sud du quartier du Morillon ?

**OAP thématiques**

**- OAP Activités**

- L'OAP permet de créer des locaux d'activités, mais ils ne sont pas protégés d'une transformation en logements par un PC modificatif ultérieur. Il faudrait trouver un moyen d'y remédier.

- Repréciser l'orientation de la p28 : remplacer le texte « *Dans les secteurs à proximité des stations de transports [...] une programmation n'est pas indiquée* » par :

« *Dans les secteurs situés à proximité des stations de transports en commun (actuelles ou futures), en zones UC et UM :*

- *sauf pour les terrains situés dans le périmètre des OAP « Boissière », « Prolongement ligne 11 », « Murs à Pêches »*

- *sauf pour les terrains situés dans le périmètre de l'OAP Faubourg-Fraternité-Couture et pour lesquels cette OAP indique déjà des préconisations. »*

Ceci permettra une application plus facile de l'orientation.

Retravailler la carte de la p28 afin de n'y garder que les cercles de distance par rapport aux stations de transports en commun, les autres informations apparaissant également dans la carte de la page 32 et y faire apparaître le périmètre des OAP où la règle ne s'applique pas.

- Faire apparaître sur la carte de la page 32 les pôles d'hyper-proximité qui apparaissent dans l'OAP Activités économiques du PLU de Montreuil.

- Agrandir et faire figurer la carte de la p28 à un autre endroit, afin de mieux déterminer l'application de l'orientation.

**- OAP Qualité de l'Habitat**

- Enlever la disposition obligeant à avoir des façades plus hautes que larges en zone UH, cette disposition contraint de manière trop forte la typologie des constructions, à des bandes de maisons de ville, dans une zone UH où la constructibilité est déjà très encadrée.

- Revoir les schémas illustrant l'éclairage des parties communes afin de les rendre plus plausibles (taille des logements) et inscrire la cote de l'épaisseur du bâtiment

- Introduire le paragraphe relatif à l'épaisseur du bâtiment par une formule expliquant pourquoi cela est demandé, comme « *Afin de favoriser l'éclairage des pièces et les logements traversants* ».

- Supprimer les mesures relatives à la « prévention de la dégradation des bâtiments » qui sortent du cadre architectural

- Préciser que le dispositif du dernier paragraphe, s'appliquant à la zone UH, ne vient pas en dérogation des orientations précédentes

- Enlever la voie du schéma UH

- Pour le seuil d'application, il faut indiquer : « opérations de moins de 10 logements ou de moins de 600 m<sup>2</sup> ».
- Il faut rajouter : « un dispositif d'écran et/ou occultant des baies devra être prévu ».
- Pour l'épaisseur des bâtiments : il faut enlever le mot « maximum », afin de rendre plus claire l'application de l'orientation.
- Supprimer « ou les terrains dont la configuration ne permet pas cela », car cela amoindrit de manière drastique l'application de cette orientation.
- Pour les caves et celliers : il faut supprimer « il est exigé que », car dans une OAP, il faut utiliser plutôt des termes tel que « il faut veiller à » (exigence de compatibilité et non de conformité).
- Pour le schéma des rythmes des façades : il faut supprimer la représentation de la voie, car cette orientation doit également s'appliquer dans la profondeur de l'îlot.
- Il faut enfin rajouter dans cette OAP un renvoi vers l'OAP Environnement (concernant le traitement des espaces verts et de l'éclairage extérieur).

#### - OAP Environnement.

Cette OAP mérite d'être précisée. Elle comporte un grand nombre d'orientations dont il est difficile de percevoir l'application dans l'instruction des permis de construire, ou fait écho à des dispositions qui sont également transcrites dans le plan de zonage ou le règlement. Des dispositions viennent de plus en contradiction avec le règlement, ou sont beaucoup trop précises. Par exemple, p66, des règles sont édictées sur les certifications demandées, alors que des règles relatives au même sujet ont été introduites dans le règlement. P67, la règle de distance entre bâtiments préconisée est de L=H, alors que d'autres dispositions, par exemple une distance L=H/2, existent dans le règlement.

La carte de la p50 n'est pas compréhensible. Elle est à reprendre en grande partie afin que les informations qui y apparaissent soient le plus véridique possible.

L'OAP s'apparente plus à un cahier de préconisations ou des charges techniques. Par exemple, p68, l'OAP va jusqu'à réglementer la pente des toitures en fonction de leur orientation et la répartition des pièces en fonction de leur utilisation. Ces indications sont trop précises pour le développement de projets immobiliers, d'autant plus qu'elles sont édictées d'une manière plus adaptée à des projets de construction de maisons individuelles, dans un tissu moins dense.

P46, sur la carte, il serait judicieux de faire apparaître un corridor écologique entre les Murs à Pêches et le parc Montreau, tel ce qui a été proposé dans l'OAP sectorielle consacrée aux Murs à Pêches.

*Autres remarques sur l'OAP Environnement.*

Page 40 : Il faut agrandir les schémas et les photos, qui sont trop petits.

Page 43 : la légende ne correspond pas à la carte (pointillés bleus).

Page 50 et 51 : la carte n'est pas claire. On ne comprend pas quelle est l'orientation dans les différentes zones.

Page 52 : La première phrase sur les îlots de chaleur est très contraignante. Il faut vérifier que cette orientation est bien souhaitée, car elle s'imposera et contraindra de manière importante de nombreux projets. En outre, il manque dans ce chapitre le repérage des îlots de chaleur les plus problématiques, et il manque une carte imposant des espaces paysagers protégés dans les cœurs d'îlots.

Page 54 ("Aucune nouvelle antenne relais ne pourra être implantée dans un rayon de cent mètres autour des établissements scolaires, crèches ou établissement de soins") :

Cette rédaction ne correspond pas à une orientation d'aménagement, mais plutôt à une règle du règlement.

Le juge administratif a admis la possibilité pour les autorités locales d'interdire la construction d'antennes téléphoniques dans certaines zones définies par le PLU à la condition que le rapport de présentation du PLU expose les motifs qui ont déterminé l'institution de l'interdiction en

application des dispositions de l'article R. 123-2 du C.urb (v. TA Amiens, 13 juin 2006, Sté Orange France, Juris-data n° 2006-307040 ; TA Amiens, 18 nov. 2008, Sté Française de Radiophonie, n° 602415).

En l'état, cette phrase est inapplicable, à moins de fournir dans le PLUI une carte des établissements scolaires, crèches ou établissements de soins concernés.

La Ville de Montreuil souhaite par ailleurs établir une charte sur les antennes relais de radiotéléphonie afin d'encadrer leur implantation. Nous préconisons donc de supprimer cette disposition.

Page 66 : Revoir la formule « il est proposé d'exiger ».

Énergie grise : rajouter « et » (si le souhait est que ces critères soient cumulatifs).

Cycle de l'eau : revoir la première phrase (il manque un verbe).

A quoi renvoie l'astérisque ?

Page 67 : Le principe H=L est contradictoire avec les règles de prospect du règlement sur Montreuil (H/2).

Page 68 : La première phrase sur la répartition des surfaces vitrées est à revoir (quelle est l'orientation souhaitée?).

Page 69 : Aspect extérieur :

Le premier point (toiture en pente) relève plutôt du règlement.

Le second point est à supprimer car inapplicable en zone urbaine.

#### Annexe : OAP Thématique Environnement.

Le statut de cette annexe n'est pas bien défini. Les orientations relèvent-elles d'une OAP ? Ou est-ce que ce ne sont que des préconisations ? Le document devrait ainsi soit être intégré à l'OAP Environnement soit être renvoyé en annexe du PLUi. Il pourrait être également supprimé du PLUi et être intégré aux différentes chartes conventionnelles d'encadrement des promoteurs.

p3/ Le schéma est flou, et doit comporter des cotes ou une échelle permettant d'apprécier la hauteur du substrat.

p6/ Le mot « Toitures » est à supprimer. Pour le paragraphe sur la pollution lumineuse : faire un renvoi vers l'OAP Qualité de l'habitat (voire intégrer ce paragraphe à l'OAP Qualité de l'habitat).

#### OAP sectorielles

##### - OAP Bas Montreuil

- autorisation d'une surhauteur sur le site UFM : y ajouter un rond 25 pour autoriser une hauteur maximale à 25 m



Rond 25 à ajouter



### - OAP Le Morillon

Suite à l'avancée des différentes études dans le cadre du NPNRU, il semble important d'ajuster l'OAP Morillon en y intégrant (cf. carte) :

-la réhabilitation d'Extension 1 et de Montreau A2 de l'OPHM ,

-la création de la promenade du piémont, continuité douce entre les espaces publics majeurs du quartier, inscrite dans le réseau du Parc des Hauteurs (requalification du chemin des Blancs Vilains, percée du 18-22 allée Romain Rolland, percée partielle du 20 place le Morillon, création d'un plateau traversant rue Pierre Broselette, création d'une rue dans le prolongement de l'allée Jean-Pierre Bernard).



### - OAP Murs à Pêches

- Reporter les 5 axes du projet des Murs à Pêches dans l'introduction de cette OAP, tels que développés comme dans le PLU de Montreuil.

-Enlever le hachuré vert le long du SMR 'espace vert à créer' afin d'être en cohérence avec le zonage UM de cet endroit.

## **REGLEMENT**

Veiller à améliorer l'organisation du document et à rationaliser la présentation des différents paragraphes, en l'homogénéisant, afin de ne pas laisser de doute sur les cas dans lesquels appliquer les différentes règles.

Dans les fiches d'identité par zone, les définitions des zones pourraient être plus développées, car elles sont souvent très utiles pour motiver des décisions qui se fondent sur la nature des zones en question.

p11/ Dans le schéma explicatif du codage des zones, il faudrait remplacer « à la règle d'alignement' par "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques", qui est le titre de la partie Fiches d'indices, ce afin d'éviter toute interprétation. Le fonctionnement des indices est présenté de nouveau en page 105

p17/ Permis modificatif. En l'état elle s'appliquera donc au PLU révisé et permettra d'éviter l'application du PLUi jusqu'en 2021... Il faudrait a minima ne l'appliquer pour Montreuil qu'à partir de la date d'approbation du PLU révisé, soit le 25 septembre 2018.

Par ailleurs, La rédaction n'est pas claire : la "délivrance du permis" fait-elle référence au permis initial ? Ou du permis modificatif précédent ?

p25/ Modifier le titre de la partie a du dictionnaire afin qu'il corresponde au chapitre du règlement : « Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition »

p33&35/ Veiller à regrouper les deux définitions relatives à l'alignement.

p44/ Constructions existantes. Il faut ajouter que ne peut être considéré comme une extension une construction dont les dimensions sont supérieures à la partie existante conservée.

P49/ Retournement du prospect sur rue. Nous avons eu dans le PLU le dispositif avec une longueur de 15 m, qui était trop importante pour une insertion correcte des bâtiments, surtout dans le cas où la différence de largeur entre les deux rues est importante. Ce dispositif a ainsi été supprimé dans un 1er temps, puis nous l'avons réintroduit pour plus de souplesse, mais avec une longueur de 5 m.

Cette règle est faite pour avoir de la souplesse, et travailler sur une meilleure insertion urbaine, mais n'a pas pour objectif de rendre possible l'établissement d'un retour de façade complet. Aussi la proposition de se caler sur la profondeur de bâtiment autorisée dans l'OAP Habitat ne convient pas. Si la longueur de 5 m peut paraître trop faible, celle de 14 reste trop importante. Une longueur entre 5 et 10 m serait acceptable.

- "Mode de calcul de la hauteur" "*Les entresols n'entrent pas en compte dans le calcul du nombre de niveaux.* » Cette phrase peut poser des problèmes d'interprétation, et laisser se développer des projets non qualitatifs. Il faudrait la supprimer.

p50/- La règle de calcul de la hauteur pour des terrains en pente semble avoir été complexifiée inutilement par rapport à la règle usuellement appliquée, à savoir que la hauteur se calcule en tout point à partir du terrain avant travaux. Ce point pourrait être réinterrogé.

- Dans la définition de la mezzanine en rez-de-chaussée, à quoi correspondent les "locaux communs" ? Cette définition est à préciser.

p52/ Coefficient de biotope : la définition pourrait être complétée par une formule de calcul.

p57/Les définitions de l'alignement, et les schémas les accompagnant, rendent nécessaire de préciser la règle sur la hauteur p184 et de retirer de cette règle, dans tous ses paragraphes, quand on se rapporte au « linéaire de façade sur rue » le terme « sur rue » et de ne retenir que « linéaire de façade », afin de bien correspondre aux termes du dictionnaire.

p59/ Il faudrait préciser si ces règles s'appliquent pour du stationnement aérien ou souterrain, et dans ce dernier cas en vérifier l'adéquation avec le code de la construction. La mention de l'alignement est par conséquent pas assez explicite.

p66/ Le 3ème paragraphe est une redite de la page 14 et du code de l'urbanisme. Il doit être supprimé.

Il faut remplacer la phrase "*intégrer les prescriptions*" (des OAP) par "*prendre en compte les orientations*" (des OAP).

p67/ Il faut rajouter les éléments suivants :

- le traitement architectural des éléments techniques en toiture (masqués par des caillebotis, des pare-vues et intégrés au bâti)
- climatiseurs : ne doivent pas être visibles de l'espace public et encoffrés
- paraboles : ne doivent pas être visibles de l'espace public

Il faut supprimer l'interdiction des teintes vives pour les façades commerciales.

p68/ Pour le paragraphe consacré aux clôtures, la dérogation pour les murs à pêches ne doit concerner que les murs à pêches repérés et protégés (sinon il est difficile de savoir si le mur en question était ou non un mur à pêches).

Le terme "en harmonie avec les clôtures existantes à proximité" doit être accompagné par « le cas échéant », afin de pouvoir s'adapter de manière plus souple à l'environnement urbain du projet.

p72/ Il est indiqué que "la totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée". Le cas des cheminements, regards pour les réseaux, bandes stériles le long des façades, qui ne sont pas végétalisables, devrait être pris en compte.

p75/ Dans le tableau concernant le stationnement automobile, retirer Montreuil de la règle de 0,8 place par logement, la règle étant de 0,65 place (il y a doublon). De plus, il faut bien préciser à chaque mention qu'il s'agit de logement *créé*.

De plus, le dispositif de la Ville de Montreuil n'a pas été reporté de manière exacte dans le PLUi :

	PLUi	PLU Montreuil
<i>Véhicules</i>		
Constructions à destination d'habitation		
A moins de 500 m d'une gare / logement social	0,25 place par logement	0,35 place par logement
Constructions à destination de bureau		
A moins de 500 m d'une gare / logement social	Plus de minimum Pas plus d'une place pour 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Au moins 1 place pour 330 m <sup>2</sup> de surface de plancher Pas plus d'1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
A plus de 500 m d'une gare / station	Plus de minimum Pas plus d'une place pour 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Au moins 1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher Pas plus d'1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie et d'entrepôts		
	Au delà de 200 m <sup>2</sup> , 1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher Sauf pour industrie et entrepôts, 1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans seuil	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat et le commerce de détail, pas d'obligation en deçà de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<i>Vélos</i>		
Constructions à destination d'habitation		
	0,75 m <sup>2</sup> par logement de type T1 ou T2 1,5 m <sup>2</sup> par logement pour les types T3 ou plus	1,5 m <sup>2</sup> par logement
	La moitié à rez-de-chaussée.	La moitié à rez-de-chaussée. Pour les locaux à l'extérieur, ils doivent être couverts et disposer d'un dispositif d'accrochage des vélos.

p76/ Il faut rajouter systématiquement "créée" après le terme « surface de plancher ».



p79/ Il faut supprimer les mots "principales" pour qualifier les pièces des logements, et il faut remplacer le mot "constructions" par "création". Il faut rajouter "créée" après "surface de plancher".

p80/ La limitation du nombre d'accès pour un terrain à un par tranche de linéaire de 15 mètres de rue peut s'avérer bloquante dans le développement des opérations : il faudrait vérifier la pertinence du maintien de cette règle.

p86/ Il y a une redite entre le « linéaire actif à protéger ou à créer » et le 'linéaire actif à protéger'. De plus, il faudrait distinguer plus clairement les couleurs des 2 linéaires suivants : linéaire commercial à protéger ou à créer, et linéaire où le commerce et les activités de services sont autorisés

p87/ Linéaire actif à protéger ou à créer :

- la phrase "ces linéaires doivent avoir une fonction d'animation de la voie publique" n'a pas sa place dans le règlement. Elle peut être déplacée dans le rapport de présentation. La qualité de l'animation d'un commerce ne fait pas partie de l'instruction réglementaire d'un permis de construire.

- la dérogation pour l'extension d'habitation existante est une nouveauté par rapport au PLU révisé à Montreuil. Elle ouvre la porte à l'extension au RDC du logement du R+1, et donc à la disparition potentielle de certains commerces, contrairement à l'objectif recherché.

p96 / Si auparavant l'emprise au sol pour les constructions publiques n'était pas réglementée, il paraissait assez évident que cette emprise était limitée. Il est maintenant proposé de préciser une emprise au sol de 30%, ce qui est en contradiction avec la notion de protection du dispositif. Ainsi s'il faut vraiment fixer un taux, celui de 10% est plus cohérent avec un EPP, qui ne doit pas constituer une réserve foncière pour construire des équipements.

p102/ Si ces règles sont maintenues dans le règlement, il faut alors les supprimer de l'OAP Patrimoine et paysages, afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté dans leur application. Il faut veiller à supprimer le mot "minimum" après "40 mètres", pour ne pas laisser de place à l'interprétation, ainsi qu'ajouter le mot "existants" après "espaces végétalisés" dans la légende du schéma du règlement.

ps122/123/131/132 Hachurer en vert les cases où 'sur le territoire de Montreuil' afin de signifier qu'il s'agit d'une autorisation partielle ne concernant que Montreuil.

p146/ Dans le paragraphe traitant des surélévations, il faut supprimer la référence aux vues nouvelles dans le paragraphe sur les surélévations ainsi que celle aux limites de fond de terrain.

p147/ Il faut préciser dans le schéma "zone N ou A" et "projet".

p148/ Le premier paragraphe (disposition sur les attiques) doit également être adapté pour pouvoir s'appliquer dans toutes les zones urbaines, notamment UH et UP.

p149/

- Supprimer la référence aux "vues nouvelles". Le PLU de Montreuil n'y fait plus référence, car ces questions sont traitées par les règles édictées par le code civil.

- Supprimer la règle de distance entre construction principale et construction annexe.

- Il faudrait introduire plus de souplesse pour la transformation du patrimoine classé, quand on veut reconstituer des venelles ou des voies internes qui ne respectaient pas les distances du PLUi : Il n'est pas fixé de règle dans d'un projet qui permet la préservation ou la reconstitution d'immeubles repérés au titre du patrimoine.

- A partir de la p150- implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres – nous ne souhaitons pas de référence aux vues pour définir les règles sur le territoire de Montreuil

p152/ pour la formulation 'par rapport les unes aux autres sur un même terrain', ajouter une exception pour les annexes.

p164/ Disposition UH : l'ajout de 'à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants' à la règle diminue sa souplesse, à retirer.

p165/170/ Prévoir une précision de la règle d'application de la bande de constructibilité principale en cas de terrain d'angle ou de terrain traversant : quand les 2 bandes se rejoignent la parcelle est presque totalement constructible : avoir une règle, par exemple, de n'appliquer qu'une des deux bandes si le terrain traversant mesure moins de 40 m de profondeur ?

p179/La règle exprimée dans le 1<sup>er</sup> paragraphe semble difficile à appliquer pour les terrains en pente ou les terrains où le terrain avant travaux est déjà plus haut que le trottoir.

p183 / Pour la disposition complémentaire en zone UC, ajuster la hauteur autorisée de 13 à 13,5 m.

p165/ Créer un indice 20 permettant une hauteur de 20 m équivalent à R+4 pour les zones dédiées à de l'activité afin de pouvoir développer des projets immobiliers dans lesquels la hauteur des niveaux mesure plus 4 m que 3.

p224/ Zone UP5 – Le chapitre sur les hauteurs est à repréciser. Afin de mieux tenir compte du tissu urbain environnant, il est demandé, pour le sous-zonage UP5b, de limiter la hauteur des constructions à 16,5 m sur l'ensemble du terrain, d'abandonner le système de bandes constructibles mais de maintenir le prospect sur rue en  $H=D+3$ . Il convient ainsi de repréciser, p226, que la règle de mise en place de césure ne s'applique plus dans la bande principale, mais pour les bâtiments sur rue.

Il faut également préciser que la règle de transition avec la zone UH, quand la transition est constituée d'une voie, ne s'applique pas pour le sous-zonage UP5a.

p301 / définir le STECAL et les utilisations des différents STECAL 1/2/3  
reprenre l'introduction et le tableau avec les surfaces du PLU actuel pour la zone A

p302/ Colorer de vert la colonne "autorisé" pour le logement, afin d'être en cohérence avec les autorisations dans les STECAL.

p305 / En secteur A1, ne plus différencier toiture-terrasse et toiture en pente et ne retenir qu'une hauteur maximale de 7 m équivalent à R+1.

p306/ Ajouter 'et végétalisé' aux mentions 'espace de pleine terre'

## **PLAN DE ZONAGE**

- Les noms de zones doivent être placés de manière à ce qu'ils soient complètement lisibles.
- La représentation graphique du périmètre de constructibilité limitée n'est pas assez lisible.

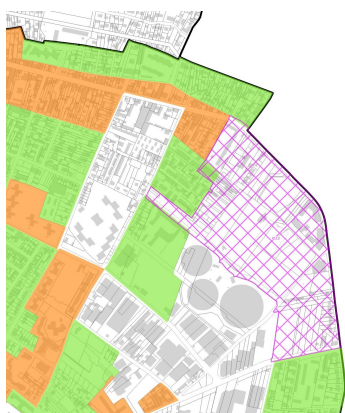
- Les cercles t ne sont pas reportés sur le plan de zonage, et le plan sur lequel ils apparaissent n'est pas assez précis pour déterminer si une parcelle est à l'intérieur du périmètre ou non. Il faudrait ainsi réintroduire les cercles t de 500 m. Il semble également que l'ensemble des sorties de métro n'ait pas été pris en compte pour dessiner ces cercles.

De même, l'OAP Activités comporte p28 une carte permettant de préciser les orientations pour la ville de Montreuil, carte avec des cercles de 200, 300 et 500 m. L'échelle de la carte ne permet pas d'apprécier si une parcelle peut être concernée ou non. Il faudrait ainsi aussi reporter des cercles de 200 et 300 m sur le plan de zonage ou sur une autre carte.

- Servitude de localisation pour une voirie de 8 m de large sur le site Alios - vérifier les parcelles concernées

- Secteurs de mixité sociale

- faire attention aux chevauchements de 2 secteurs/ garder les secteurs correspondant aux zones UC et UH

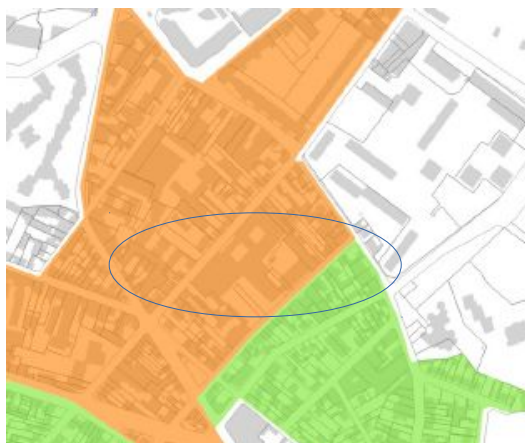


- faire basculer l'ensemble du périmètre de constructibilité limitée en zone hachurée violet 'Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux '

De même , sur le plan de zonage, rendre également cohérents les deux dispositifs.

- Afin d'être plus cohérente dans son application, et notamment avec la disposition de la zone UH, la règle de mixité sociale applicable à la zone hachurée en violet ne devrait prendre en compte que les opérations de plus de 3 logements.

- bien recouper les zones du plan de zonage avec les dispositions de ce plan :



Zone UH à remettre en vert



- place des Ruffins, secteur en zonage UE, pas d'obligation de LLS

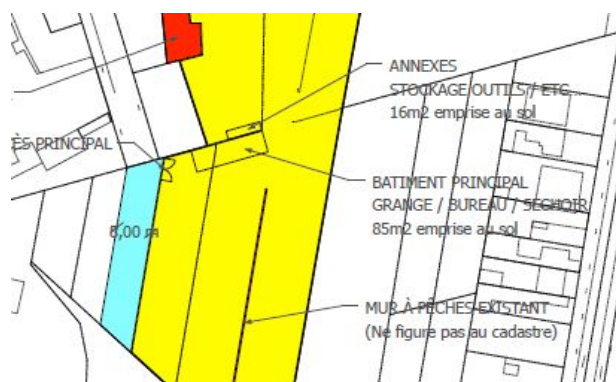


- agrandir l'aplat orange le long du SMR, qui est en zone UM



- Supprimer le classement 2\* du 186 rue de Romainville sur le plan de zonage et dans le tableau de l'étude patrimoine.

- Le STECAL A1 située sur la parcelle 'BZ471' est à déplacer pour correspondre au projet qui va être développé et qui a permis de préciser la localisation du bâti. (cf schéma)



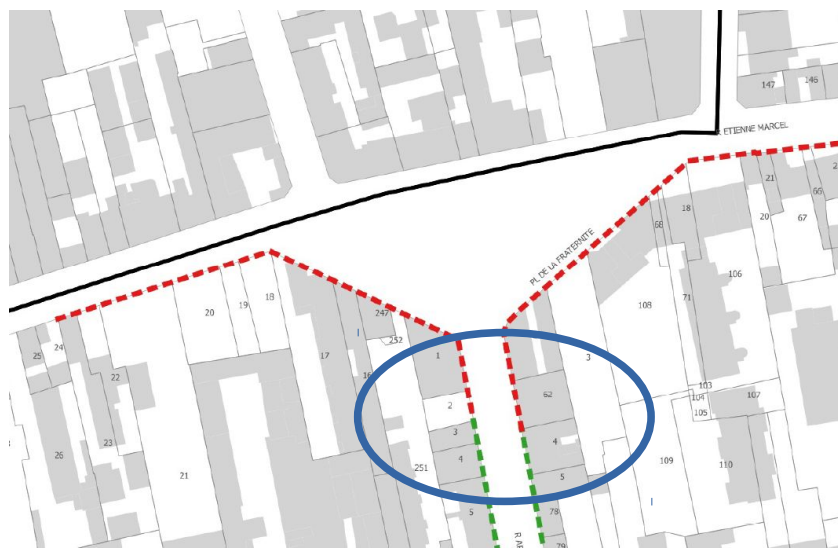
Cette relocalisation demande également de mettre en cohérence le dessin de l'emplacement réservé ERC24 destiné à la création des sentiers de la biodiversité.

- Un STECAL de type A1 est à créer sur la parcelle BZ89 dans le cadre du développement d'un nouveau projet d'agriculture urbaine. Ses dimensions seraient de 9m\*9m, avec une emprise au sol de 64 m<sup>2</sup>. Y seraient autorisés les sous-destinations logements et hébergement hôtelier et touristique.



- La Ville n'a pas demandé à bénéficier de l'emplacement réservé dénommé ERC34, dont la légende est par ailleurs erronée. Il faudrait veiller à le supprimer.

#### - Plan des hauteurs spécifiques



Afin de permettre une meilleure insertion urbaine des projets, il faudrait veiller à remplacer devant les parcelles cadastrées 2 et 62 rue Arsene Chéreau le filet de hauteur rouge pointillé (19,5 m avec attique) par un filet de hauteur vert (hauteur existante rehaussée de 3 m).

## ANNEXES

- Annexes sanitaires - Note spécifique sur le traitement des déchets

Pour Montreuil, le PLUi reprend une note du « Service déchets urbains » de 2010 ! Il me semble que ce document est caduc, ou du moins qu'il faudrait le reprendre dans la forme et le mettre à jour. Il est par ailleurs incohérent de l'intégrer au PLUi en plus du document de la DVPD (document 7.2.2.a des annexes).

- Plan des servitudes d'utilité publique

Le plan des servitudes d'utilité publique n'est pas à jour pour le territoire de la ville de Montreuil, notamment car les périmètres de Monuments Historiques ont été transformés en périmètres des abords. Il ne comprend pas également une mention du plan de prévention des risques et des mouvements de terrain.