



**VILLE  
DE  
MONTREUIL**

(Département de Seine-Saint-Denis)

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**REVISION SIMPLIFIEE N° 4  
RELATIVE  
AU 38 RUE DE LA FEDERATION  
PRESENTATION DES PIECES MODIFIEES**

Vu, pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

**Madame La Maire, Dominique Voynet**

SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>EVOLUTION DU POS .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Liste des évolutions du Plan d'Occupation des Sols .....</b>	<b>3</b>
1.1.1	RAPPORT DE PRESENTATION .....	3
1.1.2	PLAN DE ZONAGE.....	3
1.1.3	REGLEMENT .....	3
1.1.4	ANNEXES .....	3
<b>2</b>	<b>PIECES DU POS MODIFIEES .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>RAPPORT DE PRESENTATION.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>PIECES GRAPHIQUES .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>REGLEMENT .....</b>	<b>8</b>
2.3.1	PREAMBULE DU REGLEMENT DE LA ZONE S.U.1 .....	8
2.3.2	ARTICLE 1 DU REGLEMENT DE LA ZONE S.U.1 .....	12
2.3.3	ARTICLE 2 DU REGLEMENT DE LA ZONE S.U.1 .....	18
<b>2.4</b>	<b>ANNEXE COMPLEMENTAIRE AU POS : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES A LA REALISATION DE PROGRAMME DE LOGEMENTS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-2 B) DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>20</b>

# 1 Evolution du POS

## 1.1 Liste des évolutions du Plan d’Occupation des Sols

---

La présente procédure de révision simplifiée du Plan d’Occupation des Sols apporte aux pièces qui le composent les modifications suivantes :

### 1.1.1 Rapport de présentation

Modification du tableau des superficies

### 1.1.2 Plan de zonage

Classement du site du **38 rue de la Fédération**, destiné à une opération de construction qui comportera au moins un quart de logements en sous-secteur SU1cl de la zone S.U.1c

Instauration de la **servitude au titre de l’article L 123-2 b) du code de l’urbanisme**, imposant la réalisation d’un programme de logements locatifs sociaux au sein du périmètre délimité au plan de zonage (périmètre équivalent à celui du sous secteur S.U.1.c).

### 1.1.3 Règlement

Introduction des dispositions particulières au sous-secteur S.U.1cl dans le règlement de la zone S.U.1, secteur S.U.1.c.

Instauration de la **servitude au titre de l’article L 123-2 b) du code de l’urbanisme**, imposant la réalisation d’un programme de logements locatifs sociaux défini à **l’article 1 de la zone S.U.1., § 1.2.10.**, au sein du périmètre délimité au plan de zonage (périmètre équivalent à celui du sous secteur S.U.1.c).

### 1.1.4 Annexes

Les annexes et notamment le plan des servitudes d’utilité publique restent inchangés.

## 2 Pièces du POS modifiées

### 2.1 Rapport de présentation

---

#### Tableau des superficies

Modification des superficies de la zone S.U.1 **après** la présente révision simplifiée

Il est créé un **sous-secteur S.U.1cl de 2 224 m<sup>2</sup>**, qui vient en déduction de la superficie du secteur S.U.1 c de la zone S.U.1.

Modification des superficies des zones SU1 et SU4 **après** l'ensemble des 8 révisions simplifiées conjointes

Il est créé :

- un **sous-secteur S.U.1cl de 2 224 m<sup>2</sup>**, qui vient en déduction de la superficie du secteur S.U.1 c de la zone S.U.1.
- deux **sous-secteurs S.U.4bl d'un total de 7 223 m<sup>2</sup>**, qui viennent en déduction de la superficie du secteur S.U.4 b de la zone S.U.4.
- un **sous-secteur S.U.4bl+ de 9 413 m<sup>2</sup>**, qui vient en déduction de la superficie du secteur S.U.4 b de la zone S.U.4.
- trois **sous-secteurs S.U.4cl d'un total de 5 703 m<sup>2</sup>**, qui viennent en déduction de la superficie du secteur S.U.4 c de la zone S.U.4.
- un **sous-secteur S.U.4cl+ de 7 737 m<sup>2</sup>**, qui vient en déduction de la superficie du secteur S.U.4 c de la zone S.U.4.

## 2.2 Pièces graphiques

Plan de zonage avant la présente révision simplifiée





Plan de zonage **après** la présente révision simplifiée : création du sous-secteur S.U.1cl valant également périmètre au titre de la servitude de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme, en vue de la création de **25 % minimum** de sa Surface Hors Œuvre Nette en logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.



Echelle : 1 / 2 000 ème

## Ajout à la Légende du plan de zonage

Emplacement réservé au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation d'un programme de logements.



Obligation d'affecter, dans les conditions fixées par l'article S.U.1.1 :

- au moins 25 % de la Surface Hors Œuvre Nette de tout projet à la réalisation de logements locatifs sociaux

## 2.3 Règlement

Seuls sont modifiés le préambule de la zone S.U.1 et les articles 1 et 2 de son règlement, les autres dispositions réglementaires, y compris les annexes au règlement, restent inchangées.

### 2.3.1 Préambule du règlement de la zone S.U.1

#### 2.3.1.1 Préambule de la zone S.U.1 avant la présente révision simplifiée

<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE 1</b>
-------------------	---

La Zone Urbaine 1 (U.1) concerne essentiellement les quartiers du haut-Montreuil, du sud du centre-ville, et de la périphérie des trois parcs.

C'est une zone urbaine mixte d'habitations (allant du pavillonnaire aux immeubles collectifs de grande taille), d'activités économiques et d'équipements collectifs assez hétérogènes, dont la formation a été marquée par sa structure foncière forte. Celle-ci, peu remembrée, est issue du passé agricole (maraîcher ou horticole) de la ville. La forme géométrique, dite en "lanière", des terrains s'est imposée aux constructions qui, pour la plupart, se sont adaptées à cette contrainte. Sur certains terrains et sur leurs limites existent encore des murs à pêches.

Ces éléments -structure foncière et murs à pêches- constituent une particularité dominante du paysage urbain de U.1. Ils font partie du patrimoine de la ville et caractérisent son identité.

À ce titre, tout projet, y compris les nouvelles constructions, devra tendre à leur conservation et ne pas porter atteinte à leur intégrité. Dans ce but, la commune de Montreuil les a identifiés et reportés sur le plan joint en annexe au règlement n°2 au titre des protections de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

U.1 est par ailleurs divisé en 4 secteurs -S.U.1a, b, c et d- qui ont la même base d'écriture réglementaire. Mais, ils se différencient au niveau des degrés de densité, hauteurs, mixité des quartiers qui les composent, et des enjeux de requalification et de valorisation des terrains ayant actuellement ou ayant eu une destination économique. S.U.1d est le seul secteur qui n'acceptera pas un accroissement de mixité au profit du logement, car il correspond à des quartiers quasi-monofonctionnels d'activités économiques.

Le sommaire de la zone urbaine 1 est le suivant :

Article U.1-1 Occupation et utilisation du sol admises.

Article U.1-2 Occupation et utilisation du sol interdites.



- Article U.1-3 Accès et voirie.
- Article U.1-4 Desserte par les réseaux.
- Article U.1-5 Caractéristiques des terrains.
- Article U.1-6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
- Article U.1-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article U.1-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.
- Article U.1-9 Emprise au sol.
- Article U.1-10 Hauteur maximum des constructions.
- Article U.1-11 Aspect extérieur des constructions - clôtures.
- Article U.1-12 Stationnement.
- Article U.1-13 Espaces libres et plantations.
- Article U.1-14 Possibilités maximales d'occupation du sol.
- Article U.1-15 Dépassement du C.O.S.

### 2.3.1.2 Préambule de la zone S.U.1 après la présente révision simplifiée

#### CHAPITRE 2

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE 1

La Zone Urbaine 1 (U.1) concerne essentiellement les quartiers du haut-Montreuil, du sud du centre-ville, et de la périphérie des trois parcs.

C'est une zone urbaine mixte d'habitations (allant du pavillonnaire aux immeubles collectifs de grande taille), d'activités économiques et d'équipements collectifs assez hétérogènes, dont la formation a été marquée par sa structure foncière forte. Celle-ci, peu remembrée, est issue du passé agricole (maraîcher ou horticole) de la ville. La forme géométrique, dite en "lanière", des terrains s'est imposée aux constructions qui, pour la plupart, se sont adaptées à cette contrainte. Sur certains terrains et sur leurs limites existent encore des murs à pêches.

Ces éléments -structure foncière et murs à pêches- constituent une particularité dominante du paysage urbain de U.1. Ils font partie du patrimoine de la ville et caractérisent son identité.

À ce titre, tout projet, y compris les nouvelles constructions, devra tendre à leur conservation et ne pas porter atteinte à leur intégrité. Dans ce but, la commune de Montreuil les a identifiés et reportés sur le plan joint en annexe au règlement n°2 au titre des protections de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

U.1 est par ailleurs divisé en 4 secteurs -S.U.1a, b, c et d- **et en un sous-secteur S.U.1. cl**, qui ont la même base d'écriture réglementaire. Mais, ils se différencient au niveau des degrés de densité, hauteurs, mixité des quartiers qui les composent, et des enjeux de requalification et de valorisation des terrains ayant actuellement ou ayant eu une destination économique. S.U.1d est le seul secteur qui n'acceptera pas un accroissement de mixité au profit du logement, car il correspond à des quartiers quasi-monofonctionnels d'activités économiques.

**Le sous-secteur S.U.1 cl est destiné à intégrer une opération mixte comprenant du logement, et notamment 25 % minimum de la Surface Hors Œuvre nette dédiée aux logements locatifs sociaux.**

Le sommaire de la zone urbaine 1 est le suivant :

- |               |   |
|---------------|---|
| Article U.1-1 | Occupation et utilisation du sol admises.   |
| Article U.1-2 | Occupation et utilisation du sol interdites.  |
| Article U.1-3 | Accès et voirie.  |
| Article U.1-4 | Desserte par les réseaux.   |
| Article U.1-5 | Caractéristiques des terrains.  |
| Article U.1-6 | Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.              |
| Article U.1-7 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.                     |
| Article U.1-8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété. |
| Article U.1-9 | Emprise au sol.   |

- Article U.1-10 Hauteur maximum des constructions.
- Article U.1-11 Aspect extérieur des constructions - clôtures.
- Article U.1-12 Stationnement.
- Article U.1-13 Espaces libres et plantations.
- Article U.1-14 Possibilités maximales d'occupation du sol.
- Article U.1-15 Dépassement du C.O.S.

## 2.3.2 Article 1 du règlement de la zone S.U.1

### 2.3.2.1 Article 1 de la zone S.U.1 avant la présente révision simplifiée

#### SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article U.1-1 - Occupations et utilisations du sol admises

#### 1.1. Sont notamment admis(es)

1.1.1. Les constructions à usage d'habitation.

1.1.2. Les constructions à usage de bureau, de service, industriel, d'entrepôt, de stationnement, de commerce et d'artisanat, agricole et hôtelier, regroupés dans l'expression "**activité économique**" dans les dispositions du présent règlement.

1.1.3. Les **équipements collectifs**.

1.1.4. Les constructions abritant des chaufferies à condition que celles-ci soient destinées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

1.1.5. En S.U.1d

Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles correspondent à une nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations et entrepôts présents sur ce secteur. Ces constructions sont autorisées si elles sont situées sur le même terrain que l'**activité économique** à laquelle elles se rattachent.

#### 1.2. Sont admises sous conditions spéciales

1.2.1. Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en Z.P.A., Zone de Protection Acoustique, les constructions destinées aux logements, bureaux, établissements de soin et d'enseignement, sont soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 et du décret du 9 janvier 1995 (cf annexe au règlement n° 4).

1.2.2. Les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

1.2.3. Y compris dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre, les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration aux termes de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée et ses décrets subséquents.

Les **installations classées** ne sont autorisées qu'à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

1.2.4. Les **aménagement, changements de destination, ou extensions** de constructions existantes, à condition de ne pas générer de nuisances graves pour l'environnement limitrophe, et de respecter l'article 1.2.5.



- 1.2.5. La **transformation** et/ou l'**extension** de constructions existantes ayant, ou ayant eu, un usage d'**activité économique** pour leur affectation à du logement.

Cette **transformation** et/ou **extension** n'est autorisée que si :

- la **transformation** et/ou **extension** ne dépasse pas 20% de la S.H.O.N. activité préexistante.  
Une fois ce seuil de 20% atteint, la transformation et/ou extension de surface en logement n'est plus possible dans un délai de 10 ans à compter de la date d'obtention du permis de construire.  
En plus de ces surfaces de logement, la S.H.O.N. logement peut comprendre des surfaces à usage d'habitation liées à l'activité, c'est-à-dire destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou l'exploitation des établissements ou des activités.
- l'activité maintenue n'est pas une installation classée lorsque les surfaces de logement créées ne sont pas liées à l'activité ;
- la S.H.O.N. activité reste majoritaire après **transformation** et/ou **extension**.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions ayant perdu leur usage économique depuis plus de 10 ans à la date du dépôt de permis de construire en S.U.1a, b et c.

- 1.2.6. Le **changement de destination** d'un **terrain** affecté ou ayant été affecté à l'**activité économique** vers du logement doit respecter les règles suivantes, que les constructions de ce **terrain** soient ou aient été démolies, partiellement ou en totalité.

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux reconstructions créant des emprises nouvelles.

En revanche, toute création de **S.H.O.N.** supplémentaire dans et sur les bâtiments existants doit respecter l'article 1.2.5. :

A. **Changement de destination vers du logement autorisé en totalité, si les constructions ont perdu leur usage économique DEPUIS PLUS DE DIX ANS à la date de dépôt de permis de construire :**

- 1) sur les **terrains** d'une surface inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup> et si l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique** :  
=> 100% de la S.H.O.N. créée peut être affectée au logement ;
- 2) sur les **terrains** dont les constructions sont ou étaient destinées **majoritairement** à une **activité économique**, quelle que soit la taille du **terrain** :  
=> 100% de la S.H.O.N. créée peut être affectée au logement.

B. **Changement de destination vers du logement partiellement autorisé, si les constructions ont perdu leur usage économique DEPUIS MOINS DE DIX ANS à la date de dépôt de permis de construire :**

- 1) **Terrains** d'une surface inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup> dont l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique** :  
=> en S.U.1a, 100% de la **S.H.O.N.** créée peut être affectée au logement ;

- => en S.U.1b, 50% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
- => en S.U.1c, 70% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
- => en S.U.1d, 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.

2) **Terrains** dont les constructions sont ou étaient destinées majoritairement à une **activité économique**, quelle que soit la taille du terrain :

- si la S.H.O.N. antérieure aux démolitions est connue,
  - => le **C.O.S.** de fait est obligatoire pour l'**activité économique** ; il est autorisé pour le logement.  
Toutefois, en S.U.1a, 100% de la **S.H.O.N.** créée peut être affectée au logement.
- si la S.H.O.N. antérieure aux démolitions est inconnue,
  - => en S.U.1a, 100% de la **S.H.O.N.** créée peut être affectée au logement ;
  - => en S.U.1b, 50% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
  - => en S.U.1c, 70% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
  - => en S.U.1d, 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux reconstructions suite à démolitions réalisées avant la date d'opposabilité du présent P.O.S.

1.2.7. En S.U.1d, les **extensions** et l'**aménagement** de logements existants .

1.2.8. Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, toutes les constructions qui, pour être admises, seront soumises à la production par le pétitionnaire d'un document établi par le service des carrières et attestant que le projet comporte satisfaction des contraintes de sécurité attachées à cette situation.

1.2.9. Les **installations techniques** de radiotéléphonie qui doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

### 2.3.2.2 Article 1 de la zone S.U.1 après la présente révision simplifiée

#### SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article U.1-1 - Occupations et utilisations du sol admises

#### 1.1. Sont notamment admis(es)

1.1.1. Les constructions à usage d'habitation.

1.1.2. Les constructions à usage de bureau, de service, industriel, d'entrepôt, de stationnement, de commerce et d'artisanat, agricole et hôtelier, regroupés dans l'expression "**activité économique**" dans les dispositions du présent règlement.

1.1.3. Les **équipements collectifs**.

1.1.4. Les constructions abritant des chaufferies à condition que celles-ci soient destinées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

#### 1.1.5. En S.U.1d

Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles correspondent à une nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations et entrepôts présents sur ce secteur. Ces constructions sont autorisées si elles sont situées sur le même terrain que l'**activité économique** à laquelle elles se rattachent.

#### 1.2. Sont admises sous conditions spéciales

1.2.1. Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en Z.P.A., Zone de Protection Acoustique, les constructions destinées aux logements, bureaux, établissements de soin et d'enseignement, sont soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 et du décret du 9 janvier 1995 (cf annexe au règlement n°4).

1.2.2. Les **installations techniques** directement liées à l'exploitation d'un service public à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

1.2.3. Y compris dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre, les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration aux termes de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée et ses décrets subséquents.

Les **installations classées** ne sont autorisées qu'à la condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

1.2.4. Les **aménagement, changements de destination, ou extensions** de constructions existantes, à condition de ne pas générer de nuisances graves pour l'environnement limitrophe, et de respecter l'article 1.2.5. **sur l'ensemble de la zone S.U.1, à l'exception du sous-secteur S.U.1cl,**

1.2.5. **Les dispositions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone S.U.1, à l'exception du sous-secteur S.U.1cl, la transformation et/ou l'extension** de constructions existantes

ayant, ou ayant eu, un usage d'**activité économique** pour leur affectation à du logement.

Cette **transformation** et/ou **extension** n'est autorisée que si :

- la **transformation** et/ou **extension** ne dépasse pas 20% de la S.H.O.N. activité préexistante.  
Une fois ce seuil de 20% atteint, la transformation et/ou extension de surface en logement n'est plus possible dans un délai de 10 ans à compter de la date d'obtention du permis de construire.  
En plus de ces surfaces de logement, la S.H.O.N. logement peut comprendre des surfaces à usage d'habitation liées à l'activité, c'est-à-dire destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou l'exploitation des établissements ou des activités.
- l'activité maintenue n'est pas une installation classée lorsque les surfaces de logement créées ne sont pas liées à l'activité ;
- la S.H.O.N. activité reste majoritaire après **transformation** et/ou **extension**.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions ayant perdu leur usage économique depuis plus de 10 ans à la date du dépôt de permis de construire en S.U.1a, b et c.

1.2.6. Les dispositions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone S.U.1, à l'exception du sous-secteur S.U.1cl, le **changement de destination** d'un **terrain** affecté ou ayant été affecté à l'**activité économique** vers du logement doit respecter les règles suivantes, que les constructions de ce **terrain** soient ou aient été démolies, partiellement ou en totalité.

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux reconstructions créant des emprises nouvelles.

En revanche, toute création de **S.H.O.N.** supplémentaire dans et sur les bâtiments existants doit respecter l'article 1.2.5. :

A. **Changement de destination vers du logement autorisé en totalité, si les constructions ont perdu leur usage économique DEPUIS PLUS DE DIX ANS à la date de dépôt de permis de construire :**

- 1) sur les **terrains** d'une surface inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup> et si l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique** :  
=> 100% de la S.H.O.N. créée peut être affectée au logement ;
- 2) sur les **terrains** dont les constructions sont ou étaient destinées **majoritairement** à une **activité économique**, quelle que soit la taille du **terrain** :  
=> 100% de la S.H.O.N. créée peut être affectée au logement.

B. **Changement de destination vers du logement partiellement autorisé, si les constructions ont perdu leur usage économique DEPUIS MOINS DE DIX ANS à la date de dépôt de permis de construire :**

- 1) **Terrains** d'une surface inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup> dont l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique** :  
=> en S.U.1a, 100% de la **S.H.O.N.** créée peut être affectée au logement ;



- => en S.U.1b, 50% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
- => en S.U.1c, 70% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
- => en S.U.1d, 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.

2) **Terrains** dont les constructions sont ou étaient destinées majoritairement à une **activité économique**, quelle que soit la taille du terrain :

- si la S.H.O.N. antérieure aux démolitions est connue,
  - => le **C.O.S.** de fait est obligatoire pour l'**activité économique** ; il est autorisé pour le logement.  
Toutefois, en S.U.1a, 100% de la **S.H.O.N.** créée peut être affectée au logement.
- si la S.H.O.N. antérieure aux démolitions est inconnue,
  - => en S.U.1a, 100% de la **S.H.O.N.** créée peut être affectée au logement ;
  - => en S.U.1b, 50% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
  - => en S.U.1c, 70% au moins de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public** ;
  - => en S.U.1d, 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux reconstructions suite à démolitions réalisées avant la date d'opposabilité du présent P.O.S.

1.2.7. En S.U.1d, les **extensions** et l'**aménagement** de logements existants .

1.2.8. Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, toutes les constructions qui, pour être admises, seront soumises à la production par le pétitionnaire d'un document établi par le service des carrières et attestant que le projet comporte satisfaction des contraintes de sécurité attachées à cette situation.

1.2.9. Les **installations techniques** de radiotéléphonie qui doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

**1.2.10. Dans les périmètres repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme :**

- Tout projet doit affecter au moins 25 % de sa Surface Hors Œuvre Nette à la réalisation de logements locatifs sociaux.

### 2.3.3 Article 2 du règlement de la zone S.U.1

#### 2.3.3.1 Article 2 de la zone S.U.1 avant la présente révision simplifiée

##### Article U.1-2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Le **changement de destination** d'un **terrain** affecté ou ayant été affecté à l'**activité économique** vers du logement est interdit, que les constructions de ce **terrain** soient ou aient été démolies, partiellement ou en totalité pour :
- sur les **terrains** d'une surface supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>,
  - et si l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique**,
  - et quelle que soit la date à compter de laquelle les constructions ou le **terrain** ont perdu leur usage économique :
    - => 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.
- 2.2. Les entrepôts non liés à une activité présente sur la commune.
- 2.3. Les **installations classées** soumises à servitude d'utilité publique.
- 2.4. Les exploitations de carrières.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'**aménagement**.
- 2.6. La reconstruction à l'identique après sinistre prévue à l'article 15 en zone de carrières.
- 2.7. En S.U.1d, les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article 1.
- 2.8. Tous les modes d'occupation sur les **terrains cultivés à protéger** figurant au document graphique en application de l'article L.123-1-9.

### **2.3.3.2 Article 2 de la zone S.U.1 après la présente révision simplifiée**

#### **Article U.1-2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 2.1. Les dispositions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone S.U.1, à l'exception du sous secteur S.U.1.c). Le **changement de destination** d'un **terrain** affecté ou ayant été affecté à l'**activité économique** vers du logement est interdit, que les constructions de ce **terrain** soient ou aient été démolies, partiellement ou en totalité pour :
- sur les **terrains** d'une surface supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>,
  - et si l'ensemble des constructions sont ou étaient destinées à l'**activité économique**,
  - et quelle que soit la date à compter de laquelle les constructions ou le **terrain** ont perdu leur usage économique :
    - => 100% de la **S.H.O.N.** créée doit être affectée à de l'**activité économique** ou à un **équipement public**.
- 2.2. Les entrepôts non liés à une activité présente sur la commune.
- 2.3. Les **installations classées** soumises à servitude d'utilité publique.
- 2.4. Les exploitations de carrières.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'**aménagement**.
- 2.6. La reconstruction à l'identique après sinistre prévue à l'article 15 en zone de carrières.
- 2.7. En S.U.1d, les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article 1.
- 2.8. Tous les modes d'occupation sur les **terrains cultivés à protéger** figurant au document graphique en application de l'article L.123-1-9.

## 2.4 Annexe complémentaire au POS : Liste des emplacements réservés à la réalisation de programme de logements au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme

### VILLE DE MONTREUIL Annexe complémentaire au POS

#### Liste des emplacements réservés à la réalisation de programme de logements au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme

Sous-secteurs du POS	Adresses	Surface des terrains en m <sup>2</sup>	Programme de logements	Bénéficiaire
<b>SU 4 bl+</b>	87/91 rue Marceau	9 413	50% de la SHON globale en logement dont 25% min. en logements locatifs sociaux	Commune
<b>SU 4 bl</b>	28 rue du Progrès et 40 rue E. Zola	4736	25 % min. de la SHON globale en logements locatifs sociaux	Commune
<b>SU 4 cl+</b>	63 rue Beaumarchais, 60/62 rue E. Vaillant et 20 rue S. Godefroy	7737	50% de la SHON globale en logement dont 25% min. en logements locatifs sociaux	Commune
<b>SU 1cl</b>	38 rue de la Fédération	2224	25 % min. de la SHON globale en logements locatifs sociaux	Commune
<b>SU 4 cl</b>	63 rue de Paris	1012	25 % min. de la SHON globale en logements locatifs sociaux	Commune
<b>SU 4 cl</b>	40/48 rue Beaumarchais	1958	25 % min. de la SHON globale en logements locatifs sociaux	Commune
<b>SU 4 cl</b>	5/11 rue Raspail	2733	25 % min. de la SHON globale en logements locatifs sociaux	Commune
<b>SU 4 bl</b>	21 rue J.J Rousseau	2487	25 % min. de la SHON globale en logements locatifs sociaux	Commune