



**VILLE  
DE  
MONTREUIL**

(Département de Seine-Saint-Denis)

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**MODIFICATION  
RAPPORT DE PRESENTATION**

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

**Madame La Maire, Dominique Voynet**

## SOMMAIRE

<b><u>1</u></b>	<b><u>HISTORIQUE DU POS</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>PRESENTATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU POS DE MONTREUIL PAR LA VOIE DE CETTE PROCEDURE DE MODIFICATION</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>2.1</b>	<b>L'ADAPTATION DU REGLEMENT A LA REFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME ET A CERTAINES DIFFICULTES RENCONTREES A L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>L'AJUSTEMENT DU PLAN MASSE MARCEAU AUX EVOLUTIONS DU PROJET</b>	<b>10</b>
2.2.1	LA MODULATION DES REGLES DE HAUTEUR	10
2.2.2	LA SUPPRESSION DU REcul DE 8 METRES MINIMUM IMPOSE PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES,	11
2.2.3	LA SUPPRESSION DE L'OBLIGATION D'ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS SUR LA FACE EST DE L'EMPLACEMENT RESERVE DESTINE A DEVENIR UN ESPACE VERT PUBLIC.	11
2.2.4	ET L'EXTENSION D'UNE EMPRISE CONSTRUCTIBLE SUR LA RUE DES DEUX COMMUNES POUR JOINDRE L'ALIGNEMENT.	11
<b>2.3</b>	<b>LA CREATION DU SOUS-SECTEUR S.U.1. CA</b>	<b>12</b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b>3.1</b>	<b>LA FAUNE ET LA FLORE</b>	<b>13</b>
<b>3.2</b>	<b>LES RISQUES ET LES NUISANCES</b>	<b>14</b>
3.2.1	LES NUISANCES SONORES	14
3.2.2	LA MODIFICATION DU POS ET LA GESTION DES RISQUES	14
<b>3.3</b>	<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	<b>15</b>
<b>3.4</b>	<b>CONCLUSIONS RELATIVES A L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION</b>	<b>15</b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>LE RESPECT DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>4.1</b>	<b>LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE (S.D.R.I.F.) :</b>	<b>16</b>
4.1.1	LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE (S.D.R.I.F.) DE 1994	16
4.1.2	LE FUTUR SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE (S.D.R.I.F.)	17
<b>4.2</b>	<b>LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN (P.D.U.) :</b>	<b>17</b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>LE RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>ANNEXE : EXTRAIT DE LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL, EN DATE DU 25 SEPTEMBRE 2008 PRESCRIVANT LA MODIFICATION</u></b>	<b><u>20</u></b>

# 1 Historique du POS

## Les évolutions du Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'Occupation des Sols de la ville de Montreuil, a été révisé le 3 décembre 1998, et modifié :

- Par une modification de l'emplacement réservé C33, le 20 mars 2000 ;
- Par une mise à jour le 10 août 2000, en vue de l'intégration du rayon de 500 mètres autour de l'Hôtel de ville de Vincennes, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
- Par une mise à jour du 26 mars 2004, intégrant le périmètre du site classé des murs à pêches ;
- Par une modification le 1<sup>er</sup> septembre 2004, en vue de la réalisation Cœur de Ville ;
- Par une révision simplifiée du 25 janvier 2005, modifiant l'Espace Boisé Classé n° 14 ;
- Par une modification du 29 juin 2006, permettant une première opération d'urbanisme dans le quartier des murs à pêches, à l'extérieur du site classé.

La ville de Montreuil a engagé, par délibération du 15 mars 2003 la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (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.

Dans l'attente de l'approbation de ce PLU, la Ville a souhaité pouvoir adapter le POS en vigueur.

## 2 Présentation des évolutions apportées au POS de Montreuil par la voie de cette procédure de modification

La présente modification a pour objectif de permettre :

- L'adaptation du règlement à la réforme des autorisations d'urbanisme et à certaines difficultés rencontrées à l'instruction des autorisations d'urbanisme
- L'ajustement du Plan Masse Marceau aux évolutions du projet
- Des ajustements nécessaires à la réalisation du Projet de Rénovation Urbaine et Sociale Bel Air – Grands Pêcheurs

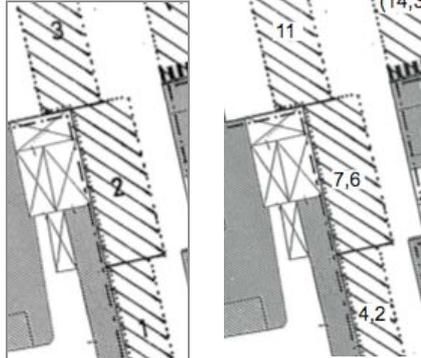
### 2.1 L'adaptation du règlement à la réforme des autorisations d'urbanisme et à certaines difficultés rencontrées à l'instruction des autorisations d'urbanisme

Le POS actuel, notamment dans les zones urbaines, présente des dispositions inadaptées à la réforme des autorisations d'urbanisme d'octobre 2007 et certaines dont la rédaction pose des difficultés lors de l'instruction des permis, sont concernés :

Articles et zones du POS concernées	Raisons de la mise en modification des dispositions	Synthèse de la modification
<p><b>articles 3 Accès</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• U.P.P.</li> <li>• S.U.1</li> <li>• U.G.E</li> <li>• S.U.2</li> <li>• S.U.3</li> <li>• S.U.4</li> <li>• U.M.A.P</li> <li>• ND</li> </ul>	<p>Le POS actuel avant modification interdisait la constructibilité des terrains desservis par un accès inférieur à 3 mètres de large, alors que le POS antérieur autorisait la constructibilité des terrains desservis par des voies pouvant aller jusqu'à 2,50 mètres de large, dès lors que l'accès ne faisait pas plus de 50 mètres de long.</p> <p>La présente modification a pour objet de rétablir les dispositions du POS antérieur sur ce point, permettant aux terrains constitués conformément à la réglementation de cette époque de retrouver, dans le respect des dispositions relatives à la sécurité des personnes et des biens, leur constructibilité.</p>	<p>Il est ajouté aux articles 3 concernés, une disposition précisant que :</p> <p>La largeur minimale des accès, dans le respect des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, doit être au minimum égale à :</p> <p>2,50 mètres pour les <b>accès</b> droits, d'une longueur maximale de 50 mètres et destinés aux véhicules autres que les poids lourds, pour les terrains existants à la date du 03/01/1999.</p>

Articles et zones du POS concernées		Raisons de la mise en modification des dispositions	Synthèse de la modification
<p><b>article 3 de la zone NA</b></p>	<p><b>Accès et voirie</b></p>	<p>La condition d'accès de l'article 3 du POS avant modification fait référence aux dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme. Cet article, après la réforme du droit des sols d'octobre 2007, n'est plus opposable dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU. Il est donc inutile de maintenir cette disposition devenue obsolète.</p>	<p>La présente modification supprime la référence à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le service instructeur conserve la faculté d'opposer les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, relatif à la sécurité et à la salubrité publique, pour veiller à la sécurité des accès et des voiries desservant un terrain. Cet article reste applicable dans les territoires couverts par un POS, selon l'article R 111-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les croquis restent inchangés.</p>

Articles et zones du POS concernées		Raisons de la mise en modification des dispositions	Synthèse de la modification
<p><b>articles 6</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S.U.2</li> <li>• S.U.3</li> <li>• S.U.4</li> </ul>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>La rédaction de l'article 6 du POS avant modification, imposait, dans les zones où l'implantation à l'alignement est obligatoire, d'implanter l'intégralité de la façade à l'alignement.</p> <p>Tout en conservant le principe des implantations à l'alignement dans les zones concernées, la présente modification permet d'organiser des retraits partiels de l'alignement pour les terrains les plus importants, ayant une largeur sur rue au moins égale à 30 mètres. Il s'agit de permettre une plus grande variété d'expression architecturale, et d'éviter d'imposer la constitution de linéaire massif en front de rue.</p> <p>Cette évolution permettra, notamment, un meilleur éclairage de certaines parties de bâtiment par l'organisation d'attique, les retraits étant également autorisés en élévation.</p>	<p>Pour les façades de terrain sur rue supérieures ou égales à 30 mètres sont autorisés les retraits verticaux et horizontaux partiels.</p> <p>Pour respecter la morphologie urbaine des zones concernées, la majeure partie de la façade doit rester implantée à l'alignement.</p> <p>Les croquis restent inchangés.</p>

Articles et zones du POS concernées		Raisons de la mise en modification des dispositions	Synthèse de la modification
<b>articles 10</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S.U.1</li> <li>• S.U.2</li> <li>• S.U.3</li> <li>• S.U.4</li> </ul>	<b>Hauteur</b>	<p>Le POS actuel définit la limitation des hauteurs selon une double expression : en nombre de niveaux et en mètres.</p> <p>Sans changer la règle sur le fond (les hauteurs maximales restent inchangées), la présente modification supprime l'expression des hauteurs en niveaux.</p> <p>Depuis la réforme des autorisations, les plans internes des constructions ne figurant plus au dossier soumis à autorisations, le service instructeur n'était plus en mesure de vérifier le respect de cette prescription.</p>	<p>Les hauteurs maximales sont précisées en nombre de mètres maximum, à l'identique des prescriptions du POS avant la présente modification. Seul ont été supprimées les prescriptions exprimées en nombre de niveaux de construction.</p> <p>Les croquis restent inchangés.</p>
<b>Articles 10</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur de Plan Masse Fraternité</li> <li>• Secteur de Plan Masse de l'îlot 104</li> <li>• Secteur de Plan Masse Croix de Chavaux</li> </ul>	<b>Hauteur</b>	<p>Ces 3 secteurs de Plan Masse définissent la hauteur des constructions en niveaux reportés sur les documents graphiques. Par cohérence avec les modifications évoquées ci-dessus, l'expression des hauteurs en secteur de plan masse a été transcrite en mètres, sans modification des hauteurs.</p> <p>Pour opérer la conversion, les principes suivants ont été adoptés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le rez-de-chaussée = 3, 50 mètres</li> <li>• Les niveaux dans les étages = 2, 80 mètres</li> </ul> <p>Le POS précise que les hauteurs se calculent en tenant compte des édifices techniques (hormis les cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes).</p> <p>Pour tenir compte de la hauteur des édifices, aux principes énoncés ci-dessus, une hauteur supplémentaire égale à 20 % de la hauteur totale a été ajoutée.</p> <p>Au-delà de 6 niveaux, la hauteur additionnelle ajoutée pour tenir compte des édifices techniques est limitée à 3, 50 mètres.</p>	<p>Ainsi sur le Plan Masse Fraternité, les hauteurs des constructions qui étaient de 1, 2 et 3 niveaux (sur une lecture allant de haut en bas), sont passées à respectivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>4,2 m</b> (3,5 x 1,2)</li> <li>• <b>7,6 m</b> (3,5 + 2,8 = 6,3 x 1,2)</li> <li>• <b>11 m</b> ((3,5 + 2x2,8) = 9, 1 x 1,2)</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Avant</b> <span style="margin-left: 100px;"><b>Après</b></span></p> 

Les préambules des zones concernées ont été modifiés, lorsque les hauteurs admises sur la zone étaient exprimées en niveaux, par souci de cohérence.

Les hauteurs du secteur de plan masse Cœur de Ville étant déjà exprimées en mètres, aucune modification n'a été nécessaire.

Articles et zones du POS concernées		Raisons de la mise en modification des dispositions	Synthèse de la modification
<p><b>articles 11</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>U.P.P.</b></li> <li>• <b>S.U.1</b></li> <li>• <b>U.G.E</b></li> <li>• <b>S.U.2</b></li> <li>• <b>S.U.3</b></li> <li>• <b>S.U.4</b></li> <li>• <b>NA</b></li> <li>• <b>ND</b></li> <li>• <b>Secteur de Plan Masse Victor Hugo</b></li> <li>• <b>Secteur de Plan Masse Fraternité</b></li> <li>• <b>Secteur de Plan Masse Marceau</b></li> <li>• <b>Secteur de Plan Masse de l'îlot 104</b></li> <li>• <b>Secteur de Plan Masse Croix de Chavaux</b></li> </ul>	<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>Clôtures</b></p>	<p>Le POS, avant modification, prescrivait l'homogénéité des extensions ou des aménagements avec l'existant. Ce terme s'est révélé inapproprié lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Le dictionnaire (Larousse grand format) définit ainsi le terme homogène « dont les éléments constitutifs sont de même nature ».</p> <p>Or, l'objectif de cette disposition n'était pas de tendre vers l'uniformisation des formes et des aspects extérieurs des constructions, mais d'encadrer la liberté des constructeurs en précisant que les extensions ou aménagements devaient s'accorder avec l'existant, dans une réflexion sur la composition architecturale des constructions.</p> <p>Le terme « harmonisation » se révèle donc beaucoup plus exact pour exprimer les véritables intentions de la ville. Il est défini par le même dictionnaire comme « dont les parties forment un ensemble bien proportionné, agréable ».</p> <p>Cette modification lexicale facilitera, notamment, les travaux d'isolation par l'extérieur ou les ajouts de constructions en bois.</p>	<p>La notion d'homogénéité est supprimée des articles 11 au profit de celle d'harmonisation.</p> <p>Cette évolution avait déjà été inscrite dans la modification créant la zone U.M.A.P. C'est pourquoi la zone U.M.A.P. n'est pas concernée par ce point de la présente modification.</p> <p>Les croquis restent inchangés.</p>

Articles et zones du POS concernées	Raisons de la mise en modification des dispositions	Synthèse de la modification
<p><b>articles 12</b></p> <p><b>Stationnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>U.P.P.</b></li> <li>• <b>S.U.1</b></li> <li>• <b>U.G.E</b></li> <li>• <b>S.U.2</b></li> <li>• <b>S.U.3</b></li> <li>• <b>S.U.4</b></li> <li>• <b>U.M.A.P.</b></li> <li>• <b>NA</b></li> <li>• <b>ND</b></li> <li>• <b>Secteur de Plan Masse Victor Hugo</b></li> <li>• <b>Secteur de Plan Masse Fraternité</b></li> <li>• <b>Secteur de Plan Masse Marceau</b></li> <li>• <b>Secteur de Plan Masse de l'îlot 104</b></li> <li>• <b>Secteur de Plan Masse Croix de Chavaux</b></li> </ul>	<p>Cette modification vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• supprimer les dispositions modulant les obligations de création de places de stationnement en fonction de leur attribution,</li> <li>• intégrer les évolutions réglementaires issues de la réforme des autorisations d'urbanisme concernant la réalisation de places de stationnement.</li> </ul>	<p>Les dispositions liant les obligations de réalisation de places de stationnement à leur attribution ou au nombre de pièces des logements sont supprimées.</p> <p>Demeure inchangé le cas général, imposant 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. réalisés.</p> <p>Par ailleurs, les dispositions de l'article relatif au cas d'impossibilité de réaliser les places prescrites sur le terrain d'assiette de l'opération, sont modifiées, pour intégrer les évolutions de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 7 JORF 9 décembre 2005 en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007</p> <p>Les croquis restent inchangés.</p>

Articles et zones du POS concernées	Raisons de la mise en modification des dispositions	Synthèse de la modification
<p><b>articles 15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>U.P.P.</b></li> <li>• <b>S.U.1</b></li> <li>• <b>S.U.2</b></li> <li>• <b>S.U.4</b></li> <li>• <b>NA</b></li> <li>• <b>ND</b></li> </ul>	<p><b>Dépassement du COS</b></p> <p>Le POS, avant la présente modification, autorisait les dépassements de COS dans le cadre très précis de la reconstruction d'une construction après sinistre.</p> <p>L'article L 111-3 du code de l'urbanisme, issu de la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 1 JORF 3 juillet 2003 (applicable au POS comme au PLU) a fait évoluer la réglementation sur ce point.</p> <p>La reconstruction des constructions sinistrées est autorisée de plein droit, à l'identique, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.</p> <p>Dans la mesure où le POS n'en dispose pas autrement, l'article 15 est devenu inutile.</p> <p>Le POS comprend déjà une disposition relative à la reconstruction des constructions classées Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) en article 1, qui permet l'application du principe de précaution. Cette disposition reste inchangée.</p> <p>En outre, comme l'a souligné une réponse ministérielle<sup>1</sup> « le Conseil d'État a précisé, dans une décision du 23 février 2005 (Mme Hutin), que « le législateur n'a pas entendu donner le droit de reconstruire un bâtiment dont les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé. Dans une telle hypothèse, il y a lieu, pour l'autorité compétente et dans les limites qui viennent d'être définies, de refuser le permis de construire ou de l'assortir, si cela suffit à parer au risque, de prescriptions adéquates, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme qui constitue une base juridique appropriée »</p>	<p>Suppression des dispositions des articles 15 devenues sans objet.</p>

<sup>1</sup> Réponse ministérielle publiée au JO le : 26/04/2005 page : 4295

## 2.2 L'ajustement du Plan Masse Marceau aux évolutions du projet

Afin de mieux ouvrir le futur parc urbain qui sera réalisé sur l'emplacement réservé en cœur de l'îlot Marceau, et d'adapter le projet à la réalisation d'un équipement lié à la petite enfance (type crèche) le projet figurant au POS doit évoluer sur les points suivants :

- La modification de certaines règles de hauteurs sur les emprises constructibles autour d'emplacement réservé destiné à devenir un espace vert public.
- La suppression du recul de 8 mètres minimum imposé par rapport aux emprises publiques,
- La suppression de l'obligation d'alignement des constructions sur la face Est de l'emplacement réservé destiné à devenir un espace vert public.
- Et l'extension d'une emprise constructible sur la rue des deux communes pour joindre l'alignement.

En outre, comme sur l'ensemble du POS, l'expression des règles de hauteurs a été modifiée pour figurer en mètres et non plus en niveaux, selon les règles définies pour les autres secteurs de plan masse et exposées dans les tableaux relatifs à l'article 10.

La modification de l'expression des règles de hauteurs nécessite également la modification du préambule du règlement du secteur de Plan Masse Marceau pour le mettre en cohérence avec cette évolution.

### 2.2.1 La modulation des règles de hauteur

Les hauteurs des emprises constructibles situées au Nord l'emplacement réservé destiné à devenir un espace vert public ont été rehaussées pour permettre le développement de l'offre résidentielle en frange du futur jardin public. L'équivalent de 2 niveaux, soit 5,60 mètres a été admis en plus pour porter à R+4 étages la hauteur totale maximale autorisée sur ce versant du futur jardin public.

La hauteur de l'emprise constructible située à l'Est du futur jardin public a été fortement diminuée pour permettre une meilleure insertion urbaine du futur jardin public dans le quartier. Il s'agit d'organiser des vues sur le futur jardin public depuis les constructions alentours.



Immeubles des Douanes, rue des 2 communes

(Source - Google map)



Rue Simone de Beauvoir, perspective vers le futur jardin public

La modulation des règles de hauteur sur le secteur de plan Masse Marceau ne modifie l'économie générale du projet. De plus la hauteur maximale admise sur les emprises restants à construire est diminuée d'un niveau, puisqu'avant la modification la hauteur maximale autorisée la plus importante était de 6 niveaux, et qu'après modification elle sera l'équivalent de 5 niveaux (R+ 4 étages).

### **2.2.2 La suppression du recul de 8 mètres minimum imposé par rapport aux emprises publiques,**

La suppression du recul minimum imposé de 8 mètres par rapport aux emprises publiques est une modification technique, sans impact sur la forme urbaine. Cette suppression revient à maintenir l'emprise maximale des constructions figurant déjà sur le plan masse, qui s'appliquera indépendamment du statut de ce recul lors de son aménagement.

Le recul est toujours imposé par la limite de l'emprise maximale des nouvelles constructions portée graphiquement au plan masse, en front de l'emplacement réservé destiné à devenir un jardin public. Cette emprise ne fait pas l'objet de la présente modification, elle demeure inchangée sur cette partie du plan masse.

### **2.2.3 La suppression de l'obligation d'alignement des constructions sur la face Est de l'emplacement réservé destiné à devenir un espace vert public.**

Le plan masse comportait, avant la présente modification, un filet en pointillé, imposant un alignement obligatoire par rapport aux emprises publiques à l'extrémité Est de l'emplacement réservé pour un espace vert. Ce filet est supprimé par la présente modification, pour faciliter les modulations d'implantation sur ce bord du futur jardin public. Un équipement, destiné à la petite enfance, type crèche, devrait être réalisé sur l'emprise constructible donnant sur le futur jardin public. D'une part les modalités de sa réalisation, notamment pour assurer le respect des normes de sécurité liées à ce type d'établissement, supposent une plus grande souplesse dans les règles d'implantation du bâtiment, et d'autre part, les espaces libres de cet équipement pourraient gagner à être implantés dans l'emprise du futur jardin public, plutôt qu'en cœur d'îlot. Les limites de l'emprise maximale constructible restent inchangées, ce qui permet de ne pas changer l'économie générale du projet.

### **2.2.4 Et l'extension d'une emprise constructible sur la rue des deux communes pour joindre l'alignement.**

Afin d'harmoniser les implantations de constructions sur cette portion de la rue des deux communes, où la quasi totalité des constructions est implantée à l'alignement, le secteur de plan masse Marceau est modifié, pour étendre les limites de l'emprise maximale constructible jusqu'à l'alignement. L'emprise est donc avancée de 3 mètres jusqu'à la rue, sur une longueur de 15 mètres, ce qui ne constitue pas un changement de l'économie générale de la zone de plan masse Marceau.

## 2.3 La création du sous-secteur S.U.1. ca

---

Pour permettre la réalisation du du **Projet de Rénovation Urbaine et Sociale Bel Air – Grands Pêchers**, conformément au projet de renouvellement urbain, une superficie de 4 000 m<sup>2</sup> fait l'objet d'une modification de zonage. Un sous-secteur S.U.1 ca est créé. Il intègre l'ensemble de la réglementation du secteur S.U.1 existant au POS, à l'exception du COS qui est porté à 2,5 (il est de 1,4 en secteur S.U.1 c).

Cette évolution, qui n'affecte pas l'économie générale du POS, permet une simplification des règles applicables dans ce secteur dans la mesure où :

- un tiers de l'emprise devenue S.U.1. ca était classée en zone U.G.E. du POS, zone à forte constructibilité, dont ni les hauteurs, ni le COS ne sont directement réglementés.
- Un autre tiers de l'emprise devenue S.U.1. ca, était classé en S.U.1. b, dont le COS est de 1,2 et les hauteurs limitées à 15 mètres
- Un dernier tiers de l'emprise devenue S.U.1. ca, était classé en S.U.1. c, dont le COS est de 1,4 et les hauteurs limitées à 18 mètres

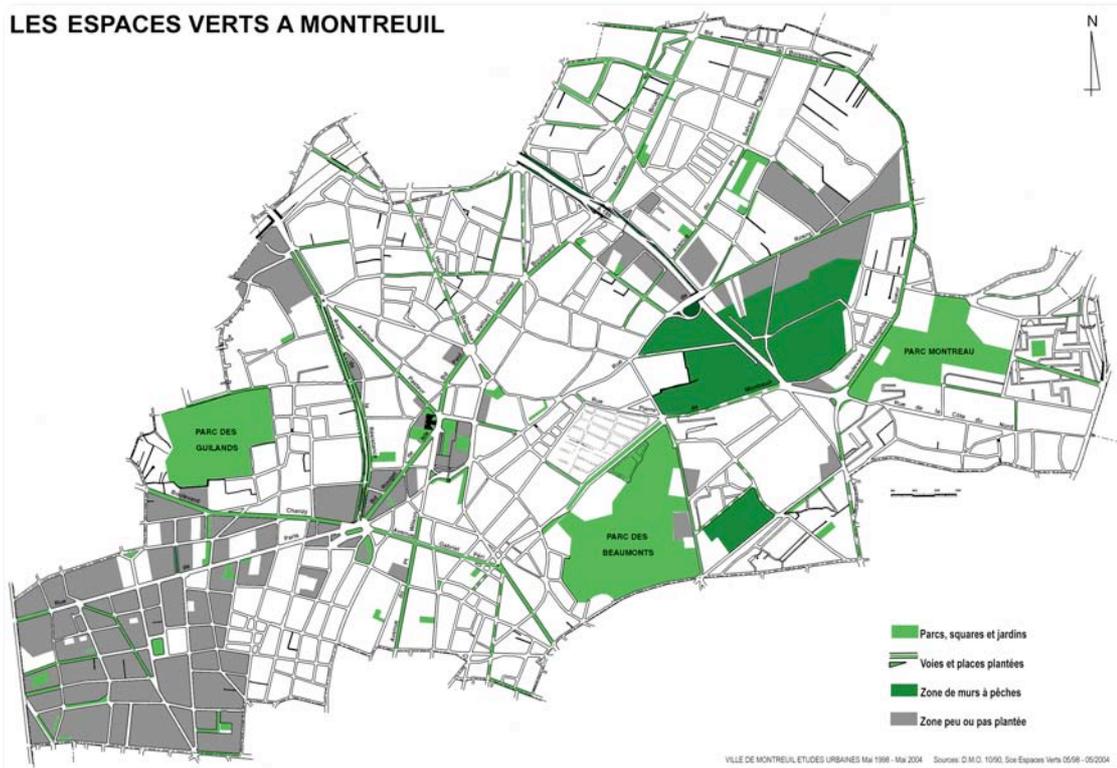
La création du sous-secteur S.U.1 ca, permet de mieux encadrer les droits à reconstruire sur ce site de renouvellement urbain, en plafonnant les hauteurs et les droits à construire, ce qui n'était pas le cas en zone U.G.E.

La modestie de l'emprise foncière concernée, permet de ne pas impacter l'économie générale du POS par cette évolution.

## 3 Les incidences de la modification sur l'environnement

### 3.1 La faune et la flore

Les modifications du POS de Montreuil n'impactent aucun périmètre de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel, des paysages ou des richesses faunistiques ou floristiques. Elles ne contreviennent pas aux corridors écologiques dans la mesure où elles ne s'inscrivent pas directement dans un maillon de continuité d'espaces à caractère naturel, tout particulièrement entre les deux périmètres de zone Natura 2000 des Parcs des Guilands et des Beaumonts, désignés par arrêté interministériel du 26 avril 2006 au titre de la directive « Oiseaux ».

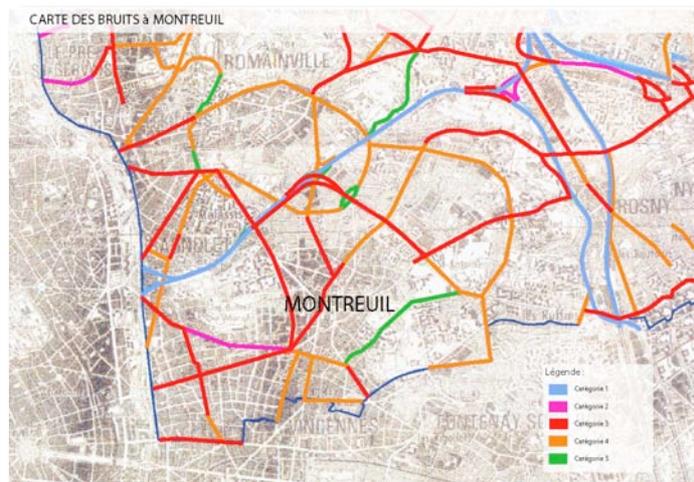


## 3.2 Les risques et les nuisances

### 3.2.1 Les nuisances sonores

Les voies de circulation sont les principales sources de nuisances sonores pour les habitants. De manière générale, la réglementation (loi n° 92-114 sur le bruit du 31 décembre 1992 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit) exige que les infrastructures soient répertoriées en fonction de leur niveau sonore, et que des zones de nuisances soient définies autour de ces axes.

En application de l'article L.571-10 du code de l'environnement et du décret du 9 janvier 1995, l'arrêté du 30 mai 1996 et la circulaire du 25 juillet 1996 réglementent les modalités du classement sonore par les préfets des grandes voies existantes. Une liste des voies bruyantes par catégorie est ainsi établie par arrêté préfectoral.



Carte AREP – Source : DDE 93

La présente modification n'augmente pas la constructibilité en bordure des infrastructures de transport terrestre bruyantes répertoriées.

### 3.2.2 La modification du POS et la gestion des risques

Le territoire de la ville de Montreuil est exposé à des risques de mouvement de terrain liés à 3 causes différentes :

- Le retrait gonflement des sols argileux
- la dissolution des gypses
- la présence d'anciennes carrières de calcaire.

Un Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs a été prescrit 31 mars 2004. Il n'est pas approuvé à ce jour. Le projet de PPRN identifie 2 niveaux d'aléa, moyen et faible, concernant la dissolution de gypse.

La présente modification n'augmente pas globalement la constructibilité sur la ville (les augmentations de constructibilité ponctuelle étant compensées à part égale par les diminutions de constructibilité – en secteur de plan masse Marceau ou sur le site de création du sous-secteur S.U.1.ca sur le périmètre du PRUS Bel Air). Elle n'a donc pas d'impact sur la gestion des risques liés aux instabilités des sols.

Le secteur de plan masse Marceau est situé en secteur d'aléa faible concernant les risques liés au retrait-gonflement des argiles, et en dehors des périmètres à risques liés aux anciennes carrières. Il n'est pas concerné par le risque de dissolution des gypses.

Le périmètre faisant l'objet de la création du sous-secteur S.U.1. ca est situé en secteur d'aléa fort concernant les risques liés au retrait-gonflement des argiles, et en secteur d'aléa faible concernant les risques liés aux anciennes carrières. Il n'est pas concerné par le risque de dissolution des gypses.

### **3.3 Equipements et Réseaux**

---

Dans la mesure où la présente modification n'augmente pas la constructibilité globale admise au POS, les réseaux existants ont une capacité suffisante pour satisfaire à la constructibilité du POS.

### **3.4 Conclusions relatives à l'impact sur l'environnement du projet faisant l'objet de la présente modification**

---

L'impact de la présente modification sur l'environnement est globalement neutre, dans la mesure où il n'est pas créé de constructibilité supplémentaire par rapport au POS avant modification. Aucune friche enherbée, et aucun arbre ne sont supprimés par la présente modification.

C'est pourquoi, dans le cadre des articles R 121-16 du code de l'urbanisme et L 414-4 du code de l'environnement, les évolutions du POS faisant l'objet de la présente modification, ne sont pas de nature à affecter de manière significative les sites Natura 2000 de Montreuil. Une évaluation environnementale n'est donc pas requise.

Il est rappeler que la révision générale du PLU en cours fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui permettra d'évaluer l'impact des nouvelles orientations d'urbanisme, à l'échelle du territoire Montreuillois.

## 4 Le respect des documents supra-communaux

### 4.1 Le schéma directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F.) :

---

#### 4.1.1 Le schéma directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F.) de 1994

*Source diagnostic AREP*

**Le schéma directeur de la région Ile de France, approuvé par décret le 26 avril 1994**, prescrit «une politique de croissance maîtrisée en solidarité avec le bassin parisien, visant à promouvoir un équilibre harmonieux de la région capitale, tant en termes d’environnement, de solidarité urbaine que d’échanges».

Suivant les orientations du SDRIF, le document de planification de la ville de Montreuil doit, notamment, prendre en compte les principes d’aménagement suivants :

- Maîtriser l’évolution du tissu urbain existant, c’est à dire l’ensemble des espaces bâtis et des zones non bâties à caractère résiduel présentant un potentiel de constructibilité.
- Permettre une densification progressive autour des pôles de centralité existants, améliorant ainsi l’identité et la lisibilité du tissu urbain,
- Préserver le tissu pavillonnaire. Toutefois, il pourra être utile d’en accroître la réceptivité par de petits collectifs dans les zones bien desservies par les transports ou le long d’axes préférentiels,
- Organiser la mise en place de continuités urbaines tant en terme de bâti que de trame verte d’agglomération et de voiries,
- Veiller au maintien et au développement d’une offre de logements diversifiée, de financement et de taille variés afin de permettre l’accueil de populations de catégories socioprofessionnelles et de ressources différentes,
- Favoriser la mixité du tissu urbain entre habitat, services, activités économiques de proximité et tissus commercial diffus.

La présente modification participe pleinement de ces orientations, en :

- Permettant une opération de renouvellement urbain sur le quartier Bel Air – Grands Pêcheurs
- Concourant à la mise en valeur et à une meilleure ouverture urbaine d’un espace vert à créer

#### **4.1.2 Le futur schéma directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F.)**

La mise en révision du schéma directeur de la Région Ile de France a été prescrite par délibération du Conseil Régional d'Ile de France le 25 juin 2004. Le **Nouveau SDRIF** a été approuvé par le Conseil régional le 25-26 septembre 2008. Il est en attente d'un décret en Conseil d'Etat pour entrer en application.

Les orientations du nouveau SDRIF visent, notamment à promouvoir une ville plus compacte et plus dense pour répondre au défi du logement et à l'accroissement des contraintes climatiques et énergétiques. La croissance résidentielle doit être accueillie dans les zones urbaines existantes, en particulier dans celles qui sont les mieux desservies par les transports collectifs.

Le nouveau SDRIF préconise de ré-orienter vers une mixité logements/activités les sites réservés à de l'activités, situés dans les zones urbaines existantes.

Le projet faisant l'objet de la présente modification entre pleinement dans les orientations du nouveau SDRIF, en organisant mieux la constructibilité au sein de la zone urbaine.

#### **4.2 Le Plan de Déplacements Urbain (P.D.U.) :**

---

Adopté le 15 décembre 2000, le PDU de l'Ile-de-France est l'outil de définition et de mise en œuvre de la politique globale des transports pour organiser l'ensemble des déplacements au sein de la région Ile-de-France. Il fixe pour la région, les modalités ou actions à respecter pour préserver la qualité de l'air, diminuer l'usage de la voiture particulière et valoriser l'ensemble des modes alternatifs.

Ses principaux objectifs sont donc de:

- Diminuer le trafic automobile de 5 % ;
- Augmenter la part des transports collectifs ;
- Favoriser le retour de la marche et du vélo comme modes de transport urbain à part entière ;
- Partager les voies principales entre les modes de transports ;
- Inciter les entreprises et les collectivités à développer l'usage du transport en commun et du covoiturage ;
- Organiser le transport et la livraison des marchandises ;
- Redéfinir le cadre juridique et tarifaire concernant le stationnement des véhicules.

Dans le cadre de sa politique environnementale et sociale la ville de Montreuil a déjà intégré un certain nombre d'orientations et de préconisations du Plan de Déplacements Urbains. Outre la démarche intercommunale d'élaboration d'un Plan Local de Déplacements avec les communes de Saint Mandé et Vincennes, Montreuil dans le cadre de sa politique des déplacements s'est fixé les objectifs suivants :

- favoriser la mixité sociale ;
- relier les banlieues et les quartiers entre eux ;
- procéder au partage équitable et sécurisé de la voirie entre piétons, cyclistes, usagers des transports en commun et automobilistes ;
- encourager l'utilisation de mode de déplacement « doux », non polluants et silencieux.

Le projet faisant l'objet de la présente modification permet d'harmoniser les normes de stationnement exigées des constructeurs, tout en préservant les grands axes de la politique communale d'encouragement des déplacements doux, notamment.

## 5 Le recours à la procédure de modification

L'article L. 123-19 du Code de l'urbanisme modifié par la loi du 13 décembre 2000, puis par la loi du 2 juillet 2003 dispose que les plans d'occupation du sol et les plans locaux d'urbanisme :

*« peuvent faire l'objet :*

*- a) d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme. »*

L'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi du 13 décembre 2000, puis par la loi du 2 juillet 2003, stipule que :

*« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance »*

En outre, l'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme précise que :

*« Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. »*

La modification du Plan d'Occupation des Sols de la ville de Montreuil est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment aux articles L. 123-19-a, L. 123-13-a, L. 123-13-b et L. 123-13-c.

Les évolutions apportées par voie de modification au Plan d'Occupation des Sols :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement tel que présenté dans le rapport de présentation approuvé le 3 décembre 1998.
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Le présent projet sera soumis à enquête publique, dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret du 23 avril 1985, pris en application des articles L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Après clôture de l'enquête publique et après rédaction de ses conclusions par le commissaire enquêteur, le projet pourra être légèrement modifié et sera approuvé définitivement par le conseil municipal.

Le POS modifié sera alors consultable par tous.

## **6 Annexe : Extrait de la délibération du Conseil Municipal, en date du 25 septembre 2008 prescrivant la modification**

**Extrait :**

« VILLE DE MONTREUIL

---

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

---

Nombre de membres composant le Conseil A l'ouverture	: 53	A partir de la question 41 :
Présents à la séance	: 49	: 48
Pouvoirs	: 4	: 5
Absents	: 0	: 0

**Séance du conseil municipal du 25 septembre 2008**

L'an 2008, le jeudi 25 septembre à 19 heures, les membres du Conseil municipal se sont réunis en séance publique à l'hôtel de ville, sur convocation en date du 16 septembre 2008.

**Sont présents :**

Mme VOYNET, Mme VIPREY, M. SAUNIER, Mme FRERY, M. MARTINEZ, M. BENDADA, M. PETITJEAN, Mme SAYAC, Mme CASALASPRO, Mme VANSTEENKISTE, Mme PILON, M. CHAIZE, Mme HEUGAS, M. TUAILLON, M. CUFFINI, adjoints, M HAZIZA, M MONTEAGLE, M CALLES, M REZNIK, M DESGRANGES, Mme BOURDAIS, M ROBEL, M VACCA, M BERNARD, Mme NDZAKOU, Mme COMPAIN, Mme LEPRETRE, M RABHI jusqu'à la question 40, Mme SALVADORI, conseillers municipaux délégués, Mme ZEIDENBERG, Mme SAHOUM , Mme REEKERS, M MIRANDA, Mme PERRIER, Mme MENHOUDJ, M GAILLARD, Mme GUAZZELLI, Mme MEKIRI, M BRARD, M SEREY, Mme CREACHCADEC, M. BELTRAN, Mme BENSALID, Mme ATTIA, M MOLOSSI, Mme PRADOS, M. MAMADOU, M . LE CHEQUER, Mme DE KERAUTEM, conseillers municipaux.

**Ont donné pouvoir :**

M. MOSMANT à M. REZNIK  
M RABHI à Mme PILON à partir de la question 41  
M BARRY à M. HAZIZA

Mme PASCUAL à M. TUAILLON  
M. REBELLE à Mme DE KERAUTEM

Les membres présents forment la majorité des Conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17, 20 et 21 du code général des collectivités territoriales.

La présidente ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé en conformité avec l'article L. 2121-15 de ce même code à l'élection pour la présente session de trois secrétaires pris au sein du Conseil :

A la majorité des voix, Mme CASALASPRO, M. CALLES et Mme CREACHCADEC ont été désignés pour remplir ces fonctions qu'ils ont acceptées.

Ces formalités remplies ;

Sous la présidence de Madame la Maire, la séance est ouverte à 19 heures.



### **Délibérations :**

Pour l'ensemble des délibérations votées lors de ce Conseil municipal, Madame la Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de ces actes et informe que les présentes délibérations peuvent faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de leur publication et de leur réception par le représentant de l'Etat.

.....

### **2008\_222 Modification du Plan d'occupation des sols (POS)**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

A la majorité par :

41 voix pour,  
12 voix contre : J. P. BRARD, D. CREACHCADEC, G. LE CHEQUER, C. MAMADOU, D. ATTIA, J. J. SEREY, S. BELTRAN, M. BENSALD, G. DE KERAUTEM, F. MOLOSSI, B. REBELLE, J. PRADOS

DÉCIDE :

Article 1 : Donne un avis favorable, à l'initiative de la modification du POS valant PLU proposée par la Maire, selon les dispositions de l'article L.123.13 du Code de l'urbanisme.

Article 2 : Décide de solliciter de l'Etat la dotation prévue à l'article L.121-7 du code de l'Urbanisme pour les procédures de modification de document d'urbanisme,