



**VILLE  
DE  
MONTREUIL**

(Département de Seine-Saint-Denis)

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**REVISION SIMPLIFIEE N° 1  
RELATIVE AUX 87/89/91 RUE MARCEAU**

**NOTICE EXPLICATIVE**

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

**Madame La Maire, Dominique Voynet**

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b><u>HISTORIQUE DU POS</u></b>	<b>3</b>
1.1	LES EVOLUTIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	3
1.2	LA MISE EN REVISION SIMPLIFIEE DU POS DE MONTREUIL	3
1.2.1	RAPPEL DE LA PROCEDURE	3
1.2.2	LE RECOURS A PLUSIEURS PROCEDURES SIMULTANEEES	4
<b>2</b>	<b><u>PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION ENVISAGEE PAR LE BIAIS DE CETTE REVISION SIMPLIFIEE</u></b>	<b>5</b>
2.1	OBJECTIF DE LA REVISION SIMPLIFIEE N° 1, RELATIVE AUX 87, 89 ET 91 RUE MARCEAU, SUR LE SITE DIT « GUYOT 2 »	5
2.2	PRESENTATION DU SITE	6
2.3	LES PRINCIPES DE L'OPERATION ENVISAGEE	8
<b>3</b>	<b><u>LES JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES</u></b>	<b>9</b>
3.1	LES EVOLUTIONS DU POS DANS LE CADRE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1 RELATIVE AUX 87, 89 ET 91 RUE MARCEAU, SUR LE SITE DIT « GUYOT 2 »	9
3.1.1	LES CARACTERISTIQUES DU POS AVANT LA REVISION SIMPLIFIEE	9
3.1.2	LES EVOLUTIONS DU POS RENDUES NECESSAIRES PAR LE PROJET DE CONSTRUCTION, OBJET DE LA PRESENTE REVISION SIMPLIFIEE	9
<b>4</b>	<b><u>LES INCIDENCES DU PROJET DE CONSTRUCTION SUR L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b>11</b>
4.1	LA FAUNE ET LA FLORE	11
4.2	LES RISQUES ET LES NUISANCES	12
4.2.1	LES NUISANCES SONORES	12
4.2.2	LES RISQUES DE POLLUTION DU SOL	12
4.2.3	LES RISQUES D'INSTABILITE DES SOLS	14
4.3	EQUIPEMENTS ET RESEAUX	15
4.3.1	LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES	15
4.3.2	LES RESEAUX	17
4.4	CONCLUSIONS RELATIVES A L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PRESENTE REVISION SIMPLIFIEE	17
<b>5</b>	<b><u>LE RESPECT DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</u></b>	<b>18</b>
5.1	LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE DE FRANCE (S.D.R.I.F.) :	18
5.1.1	LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE DE FRANCE (S.D.R.I.F.) DE 1994	18
5.1.2	LE FUTUR SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE DE FRANCE (S.D.R.I.F.)	19
5.2	LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN (P.D.U.) :	19
<b>6</b>	<b><u>LE RECOURS A LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE</u></b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b><u>ANNEXE : EXTRAIT DE LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL, EN DATE DU 25 SEPTEMBRE 2008 PRESCRIVANT LA REVISION SIMPLIFIEE N° 1</u></b>	<b>22</b>

# 1 Historique du POS

## 1.1 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.

## 1.2 La mise en révision simplifiée du POS de Montreuil

---

### 1.2.1 Rappel de la procédure

La procédure de révision simplifiée est une procédure d'adaptation des POS ou des PLU, conduite dans des délais resserrés, qui permet<sup>1</sup> la "*réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune*", qui ne pourrait être autorisée au regard des règles d'urbanisme du POS en vigueur. La révision simplifiée d'un POS doit être approuvée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> En application des articles L. 123-13 et L. 123-19 du code de l'urbanisme

La révision simplifiée est réservée à des adaptations rendues nécessaires par un projet ponctuel qui n'entraîne pas une remise en cause générale du POS approuvé, et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

La procédure de révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, lors d'une réunion dont le procès verbal est joint au dossier d'enquête publique.

Cette procédure accélérée ne porte pas atteinte aux conditions d'information de la population dans la mesure où le projet de révision simplifiée doit être soumis :

- à la concertation du public pendant toute la durée des études selon les modalités définies par voie de délibération ;
- puis à enquête publique.

Par délibération (figurant en annexe du présent document) du jeudi 25 septembre 2008, le Conseil Municipal a décidé :

- La mise en révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols pour favoriser, dans l'intérêt général, la réalisation de logements, notamment sociaux, afin de diversifier l'affectation du sol dans le Bas Montreuil et de mieux répondre ainsi aux orientations de planification régionale. Cette démarche s'inscrit dans la logique des objectifs d'une meilleure mixité urbaine, des principes du développement durable et de la qualité architecturale.
- L'ouverture de la concertation s'y rapportant.

### **1.2.2 Le recours à plusieurs procédures simultanées**

La procédure de révision simplifiée ne peut concerner qu'un projet unique, situé sur une unité territoriale. Dès lors que plusieurs sites sont concernés, le code<sup>2</sup> autorise la commune à mener conjointement plusieurs procédures de révisions simplifiées. Il est également admis de mener simultanément plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Le conseil municipal a engagé, le 25 septembre 2008, :

- 8 procédures conjointes de révisions simplifiées, concourants toutes à la réalisation du même objectif en favorisant la réalisation de logements sur 8 sites distincts,
- et une procédure de modification destinée à effectuer des retouches règlementaires ponctuelles et mineures, nécessaires pour adapter le POS à l'existant et à la réforme des autorisations d'urbanisme.

Chacune de ces procédures fait l'objet d'un dossier particulier qui sera soumis à enquête publique.

**Le présent dossier ne concerne que la révision simplifiée n° 1.**

---

<sup>2</sup> dernier alinéa de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme

## 2 Présentation générale de l'opération envisagée par le biais de cette révision simplifiée

### 2.1 Objectif de la révision simplifiée n° 1, relative aux 87, 89 et 91 rue Marceau, sur le site dit « Guyot 2 »

---

La révision simplifiée a pour objectif de permettre la réalisation d'un plus grand nombre de logements, notamment sociaux, sur le terrain situé aux 87, 89 et 91 rue Marceau, par rapport à ce que le POS autorise actuellement.

L'objectif du projet, combiné aux 7 autres projets similaires faisant l'objet de procédures conjointes de révisions simplifiées, est de favoriser la diversification de l'affectation du sol du quartier, **en équilibrant la mixité des fonctions** : habitat, commerces, activités économiques, équipements. A terme, ces projets concourront à **dynamiser la vitalité du quartier** et à développer l'animation commerciale, en assurant aux commerces de proximité des conditions de chalandises optimisées.

Les orientations réglementaires du POS, essentiellement axées sur la production de locaux tertiaires dans le Bas-Montreuil, ont eu pour conséquence, pendant la période 2002 – 2006, d'accroître de manière significative les surfaces de bureaux (150 000 m<sup>2</sup> y ont été autorisés). En outre, 140 000 m<sup>2</sup> de bureaux font actuellement l'objet de demande d'agrément auprès des services de l'Etat. Ces réalisations tertiaires ont limité la mixité des affectations et ils ont réduit l'animation urbaine en dehors des heures de bureaux.

L'augmentation du nombre de logements, dans un secteur où le nombre d'emplois s'est considérablement accru, tend à répondre aux **objectifs de développement durable**. Cela renforce les conditions d'équilibre d'une réelle mixité urbaine et sociale, puisque le projet comporte la réalisation d'un minimum de 50 % de logements sur le total des surfaces produites, dont 25 % de logements locatifs sociaux.

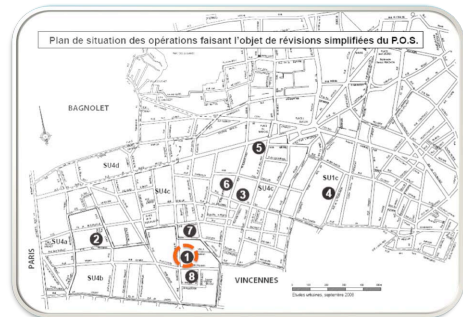
En outre, l'ensemble des projets envisagés dans le cadre d'un rééquilibrage des fonctions en faveur de l'habitat, se situe à **proximité des stations de métro de la ligne 9 ou dans l'aire d'influence du RER A**, favorisant le délaissement des déplacements motorisés individuels au profit des transports collectifs.

**Cet objectif d'intérêt général doit permettre également de mieux répondre aux orientations de la planification régionale.**

Sur la période 1990 – 2005, la production de logements sur la Ville s'est tenue en deçà des objectifs résultants du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) : il n'a été réalisé que 307 logements par an, alors que 531 auraient dû l'être. Les objectifs du projet de SDRIF (arrêté par le Conseil régional et en attente d'un décret en Conseil d'Etat pour entrer en application), intègrent le rattrapage de la période antérieure, et fixent à 691 logements la production globale annuelle sur la ville.

## 2.2 Présentation du site

Situé aux 87, 89 et 91 rue Marceau, en plein cœur du Bas-montreuil, à proximité de la place de la République, le terrain concerné par l'opération faisant l'objet de la présente révision simplifiée, totalise une superficie de 9 413 m<sup>2</sup>. Il est intégré à la zone S.U 4b du POS actuel (avant révision simplifiée).



Plan de situation



Localisation du site



Le site comprend un emplacement réservé au profit de la commune (ER C 27) au POS, destiné au prolongement de la rue Cuvier vers la rue des Meuniers sur une largeur de 10 mètres, en réseau vert (piétons et deux roues). Ce projet de création de voie complétant le maillage du quartier est intégré au projet de l'opération de construction.

Le terrain a accueilli plusieurs entreprises, dont les établissements Perron Rigot (fabrication de cires à épiler et de bougies), le laboratoire Suzy (parfumerie) et A. Guyot (administrateur immobilier). Les dernières activités ont quitté le site il y a moins d'un an. Depuis le terrain n'a pas été réaffecté.



*Photos du site*



*Logement patronal*

Le logement patronal, au 89 de la rue Marceau, a été édifié en 1908 - 1911 par l'architecte L. Aussy (ainsi que le bureau et les ateliers de la scierie Guyot qui occupaient le site<sup>3</sup>). Le logement patronal est en brique, à un étage carré et un étage de comble, toit brisé en pavillon, couvert en ardoise. Le projet prévoit d'intégrer cet élément patrimonial (non protégé au titre des monuments historiques) à la composition de l'ensemble.

*Photo aérienne du site,  
depuis l'axe de la rue  
Marceau*



■<sup>3</sup> Source : Itinéraires du Patrimoine « Montreuil, patrimoine industriel », réalisé par la DRAC Ile de France en 2003. Edifice recensé également à atlas du patrimoine Mérimé, développé par le Service du Patrimoine Culturel de la Direction de la Culture, du Patrimoine, du Sport et des Loisirs du Conseil Général de la Seine-Saint-Denis, dans le cadre d'un protocole de décentralisation culturelle signé en novembre 2001, entre le Ministère de la Culture et de la Communication et le Département

■ <http://www.atlas-patrimoine93.fr>

## 2.3 Les principes de l'opération envisagée

---

Il est prévu de réaliser **aux 87, 89 et 91 rue Marceau**, une opération de construction mixte, comprenant des logements et des locaux d'activités qui n'occuperont pas plus de la moitié du site.

### **Renforcer la diversification de l'offre résidentielle par la création de logements, notamment sociaux ...**

Le projet développera une superficie de l'ordre de 24 000 m<sup>2</sup>, dont la moitié au moins sera dédiée aux logements. Un quart des logements produits sera des logements locatifs sociaux.

Il concourra au renforcement et à la diversification de l'offre en logements dans le Bas-Montreuil, en permettant la réalisation d'une opération qui comptera au moins 40 logements locatifs sociaux et plus de 130 logements en secteur privé (en locatif ou en accession).

Des locaux d'activités, compatibles avec la présence d'habitat, sont prévus et intégrés dans le programme, pour organiser la mixité à la parcelle. Afin de réserver la quiétude du cœur d'îlot aux logements, les locaux d'activités se situeront en front à rue.

### **...dans le respect du cadre urbain existant.**

Le projet s'inscrira dans la composition urbaine de l'îlot, en ouvrant plus avant l'espace vert de cœur d'îlot au public. A l'occasion du projet cet espace sera agrandie au Sud et l'ensemble sera mis en valeur.

Les bâtiments d'activités s'implanteront sur la rue Marceau, en intégrant le logement patronal à la composition architecturale (des bureaux pourraient y être localisés). Les logements seront conçus de façon à bénéficier des prospects éloignés du fait de la présence de l'espace public.

### **Un projet d'intérêt général**

L'apport d'environ 170 logements sur un site réservé jusqu'à présent à de l'occupation liée à de l'activité, dans le Bas-Montreuil, où le développement tertiaire fait peu à peu basculer les équilibres sociaux et porte atteinte à la vitalité du quartier en fin de journée, contribuera au bien être de tous. A ce titre, le projet poursuit un objectif d'intérêt général.



## **3 Les justifications réglementaires**

### **3.1 Les évolutions du POS dans le cadre de la révision simplifiée n° 1 relative aux 87, 89 et 91 rue Marceau, sur le site dit « Guyot 2 »**

---

#### **3.1.1 Les caractéristiques du POS avant la révision simplifiée**

La Zone urbaine 4 (S.U.4.) du POS concerne la zone urbaine mixte ancienne du Bas-Montreuil, correspondant à la notion de faubourg. La mixité à dominante économique est présente tant à l'échelle de l'îlot que du terrain. L'objectif du POS est d'accompagner le renouvellement du tissu urbain dans un esprit de préservation de cet esprit de « faubourg » et de favoriser le maintien et le développement de l'activité économique.

Afin de renforcer l'implantation d'activités économiques, des COS différenciés par fonction (logement/activité) ont été fixés dans le secteur S.U.4 b, comme dans d'autres secteurs de la zone S.U.4.. Le COS de l'activité économique est toujours fixé au maximum de la zone. En secteur S.U. 4 b le COS général est de 3 et le COS logement est limité à 0,7.

Afin de renforcer l'implantation d'activités économiques, le POS comporte deux séries de prescriptions (article S.U. 4. 1.2.4. à 1.2.6 et du règlement du POS) :

- Une règle visant à limiter les transformations et les extensions de constructions existantes à usage d'activités économiques en logement : seuls 20% de la SHON de l'activité existante ou passée peuvent être utilisés pour créer du logement non lié à cette activité. Une fois le seuil de 20 % atteint, la transformation de surfaces en habitat ne sera plus possible dans un délai de 10 ans à compter de la date d'obtention du permis de construire.
- Une règle limitant les changements de destination de terrains ayant eu une vocation économique depuis moins de 10 ans. Sur ces terrains où l'activité est ou était majoritaire, 100 % de la SHON créée doit être affectée à de l'activité économique ou à un équipement public

#### **3.1.2 Les évolutions du POS rendues nécessaires par le projet de construction, objet de la présente révision simplifiée**

##### **3.1.2.1 La création d'un sous-secteur ciblé au POS, adapté à l'opération**

Un sous-secteur S.U. 4 bl+ est créé sur le périmètre de l'opération. Ce sous-secteur permet de faire évoluer les règles nécessaires à la réalisation du projet.

La création du sous-secteur S.U. 4 bl+ s'accompagne également de l'instauration d'un périmètre au titre de la servitude de l'article L 123-2 b)<sup>4</sup>du code de l'urbanisme. Il crée un emplacement réservé imposant la réalisation d'un programme de logements. **50 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créé sur son périmètre doit être affecté à la réalisation de logements, et un quart de la surface de logement doit être dédié aux logements locatifs sociaux.**

Compte tenu de la création de 24 000 m<sup>2</sup> SHON envisagée sur le terrain, 170 logements seront réalisés (24 000 x 50 % = 12 000 m<sup>2</sup>, à raison d'une moyenne de 70 m<sup>2</sup> par logements). Un quart de ses 170 logements sera réalisé en logements sociaux, soit 43 (170 x 0,25 = 43)

En contre-partie de cette servitude, le code de l'urbanisme prévoit que les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement au profit de la commune, conformément aux articles L 123-17 et L 230-1 du code de l'urbanisme.

### 3.1.2.2 Une réglementation en faveur de la création de logements

Le rééquilibrage de la mixité habitat/activités, auquel participe cette opération, suppose de faire évoluer les seules règles relatives aux fonctions des constructions admises sur le site.

Les règles de mixité sont rééquilibrées au profit du logement :

- Par suppression des règles des articles S.U. 4 1 et S.U.4 2 limitant les possibilités de création de logements sur les terrains ayant été occupés par de l'activités il y a moins de 10 ans.
- Par suppression du COS logements de 0,7 et généralisation du COS de 3 aux opérations de logements.

La réalisation d'une opération comportant plus de 20 % de logements sera désormais autorisée dans l'ensemble de l'enveloppe constructible définie par le POS, sans tenir compte de l'occupation antérieure de la parcelle par des bâtiments destinés à de l'activité.

Il est à noter que la limite de zonage du sous-secteur S.U.4. bl+ passe au milieu de la largeur de l'emplacement réservé C27, intégrant 5 mètres de large dans le sous-secteur S.U.4. bl+.

Les autres règles du règlement du secteur S.U.4 b du POS ne sont pas modifiées.

---

<sup>4</sup> Article L123-2 du code de l'urbanisme

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

▪...

▪b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »

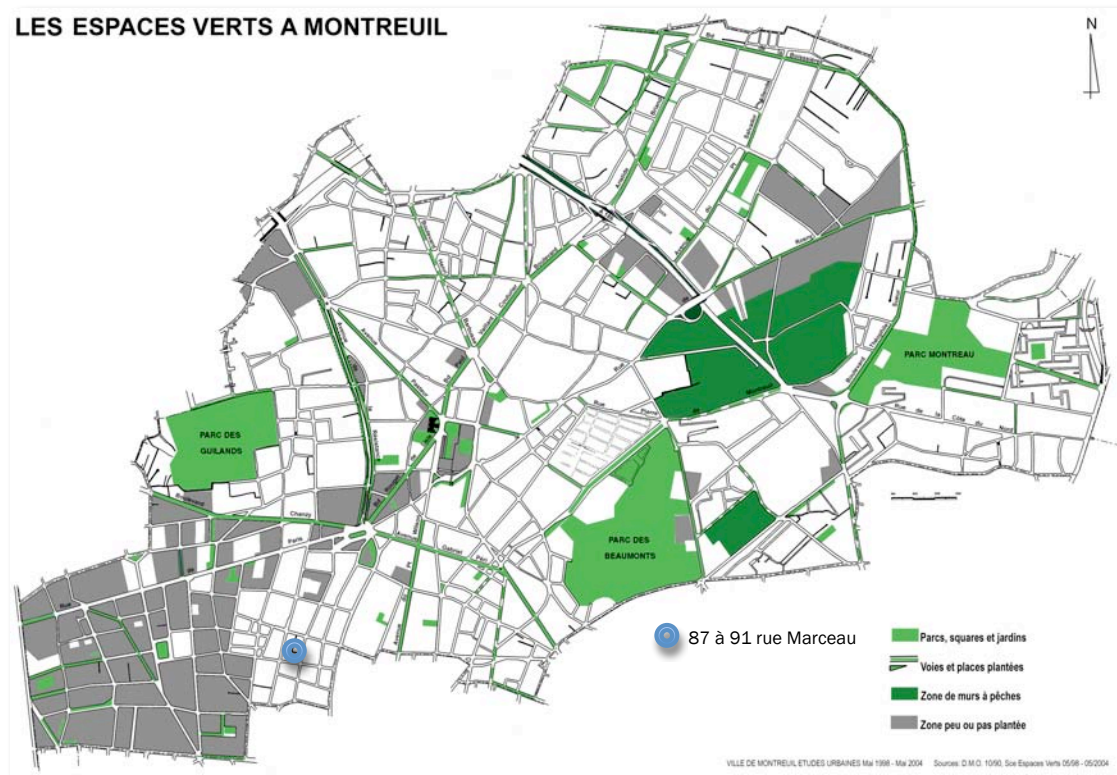
## 4 Les incidences du projet de construction sur l'environnement

Le site destiné à accueillir une opération mixte comportant au moins 50 % de logements, s'inscrit dans un tissu urbain constitué, limitant l'impact des évolutions du POS prévues par la présente révision simplifiée sur l'environnement.

Il s'inscrit dans les périmètres de protection des monuments historiques (générés par les monuments historiques inscrits de l'anciennes porcelainerie Samson, du 17 rue de la révolution, et de l'ancien studio Pathé – Albatros, 52 rue du Sergent Bobillot).

### 4.1 La faune et la flore

Ce site n'est intégré à aucun périmètre de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel, des paysages ou des richesses faunistiques ou floristiques. Il ne constitue pas un corridor écologique dans la mesure où il ne s'inscrit pas directement comme un maillon au sein d'une 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 ».



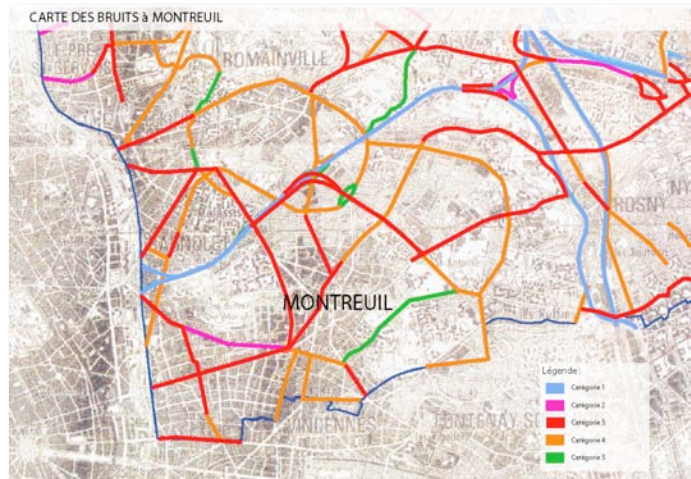
Le site « Guyot 2 », dont l'évolution du zonage et du règlement fait l'objet de la présente révision simplifiée, est un site urbanisé, étanchéifié par un revêtement béton, qui ne présente aucun intérêt floristique. Le projet, qui ne nécessite pas de faire évoluer la constructibilité globale maximale admise sur le site, ne modifie pas l'impact de l'urbanisation sur la faune et la flore au vue de la faiblesse de la biodiversité présente sur le site.

## 4.2 Les risques et les nuisances

### 4.2.1 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

Le site « Guyot 2 » n'est intégré à aucun périmètre de repérage des zones sonores liées aux infrastructures de transport.

Le projet envisagé ne générera pas de nuisances sonores spécifiques, dans la mesure où il comprend une part conséquente de logements, et où il n'intégrera pas d'activités émettrices de bruit, pour rester compatible avec la fonction habitat. Il réduira les nuisances par rapport à l'activité qui occupait le site jusqu'en 2007.

### 4.2.2 Les risques de pollution du sol

Le site ne figure pas sur le site de la Base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Cependant, il est répertorié sur le site <http://basias.brgm.fr>, base de données qui recense de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles

d'engendrer une pollution de l'environnement, et qui permet de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Actuellement il n'existe pas de diagnostic de l'état des pollutions des sols à l'échelle de la commune ou de la parcelle repérée par la base de données Basias. Le site ayant connu une activité de scierie n'a été repéré par la base de données Basias qu'à titre préventif.

Extrait du site basias – novembre 2008



Géosciences pour une Terre durable



Liberté • Égalité • Fraternité  
REPUBLIQUE FRANÇAISE



**Basias**  
Inventaire d'anciens sites industriels et activités de services

---

**Fiche détaillée : IDF9302796**

Vous pouvez télécharger cette fiche au format ASCII.  
Pour connaître le cadre réglementaire de l'inventaire historique régional, consultez le préambule départemental.

[Page précédente](#)  
 [Fiche synthétique](#)  
 [Exporter la fiche](#)  
 [Préambule départemental](#)

**1 - IDENTIFICATION DU SITE**

<b>Indice départemental :</b>	IDF9302796				
<b>Unité gestionnaire :</b>	IDF				
<b>Créateur(s) de la fiche :</b>	CC				
<b>Date de création de la fiche :</b>	19/05/2003				
<b>Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) :</b>	ERNEST GUYOT (Etablissement)				
<b>Etat de connaissance :</b>	Inventorié				
<b>Autres identifications :</b>	<table border="1" style="font-size: small;"> <thead> <tr> <th>Numéro</th> <th>Organisme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20037</td> <td>DREIF</td> </tr> </tbody> </table>	Numéro	Organisme	20037	DREIF
Numéro	Organisme				
20037	DREIF				

**2 - CONSULTATION À PROPOS DU SITE**

**3 - LOCALISATION DU SITE**

<b>Première adresse :</b>	MARCEAU (89 rue)
<b>Dernière adresse :</b>	89 Rue MARCEAU
<b>Code INSEE :</b>	93048
<b>Commune principale :</b>	MONTREUIL (93048)
<b>Zone Lambert :</b>	Lambert I

<b>X saisi (m) :</b>	606622	<b>X Lambert II étendu (m) :</b>	606626	<b>X adresse :</b>	606594
<b>Y saisi (m) :</b>	127869	<b>Y Lambert II étendu (m) :</b>	2428104	<b>Y adresse :</b>	2428112
<b>Altitude :</b>	55	<b>Précision altitude :</b>	NGF	<b>Précision adresse :</b>	numéro

**Carte géologique :** PARIS      **Numéro :** 0183      **Huitième :** 8

Carte consultée	Echelle	Année d'édition	Présence du site	Référence du dossier
CAUE93 - patrimoine industriel Montreuil	1/500	1994	Oui	
CAUE93 - patrimoine industriel Montreuil (IGN)	1/25000	1994	Oui	

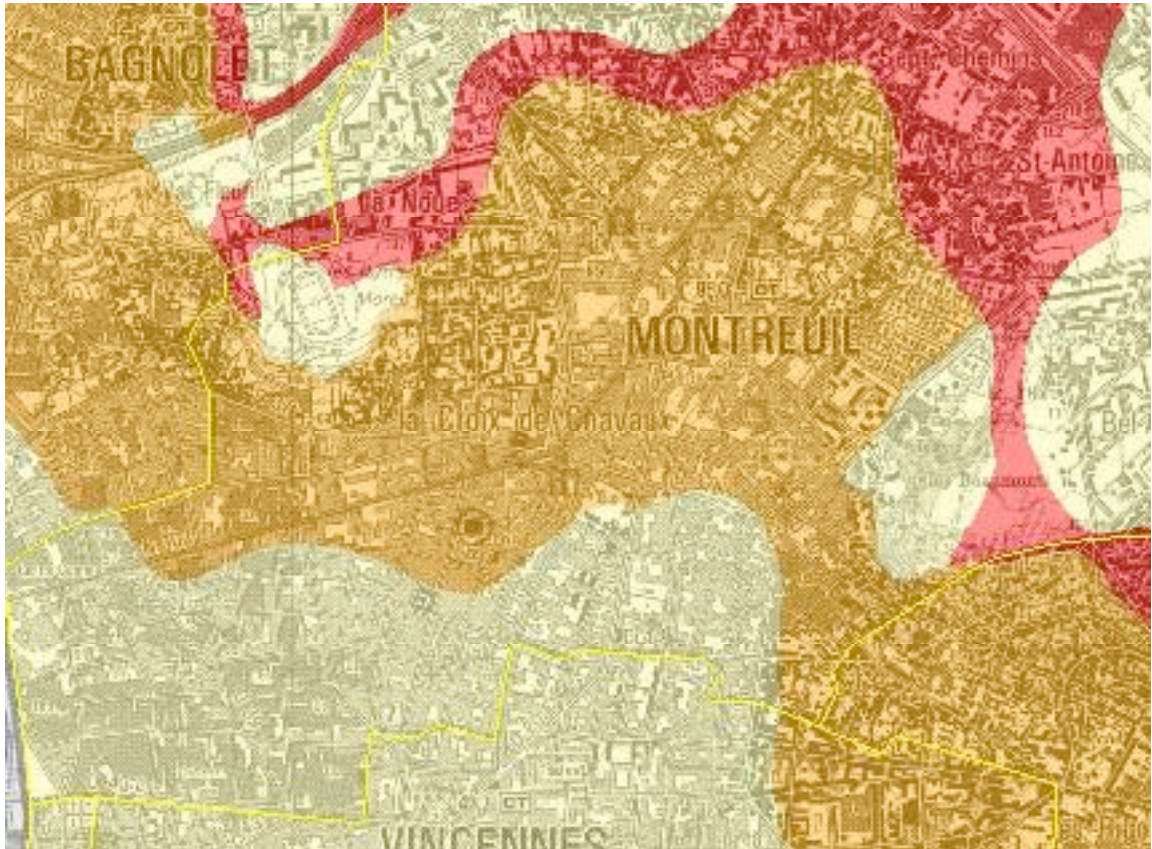
**Autre(s) commune(s) concernée(s) :**

Code INSEE	Nom	Arrondissement
93048	MONTREUIL	

4 - PROPRIÉTÉ DU SITE									
Référence(s) cadastrale(s) des parcelles occupées (tout ou partie) par le site :	Cadastre	Date	Echelle	Section	Parcelle				
		31/12/1995		BE	55				
Nombre de propriétaires actuels :	?								
5 - ACTIVITÉ(S)									
Etat d'occupation du site :	Activité terminée								
Date première activité :	01/01/1907								
Date dernière activité :	31/12/1910								
Origine de la date :	DCD=Date connue d'après le dossier								
Historique de(s) (l')activité(s) sur le site									
N° ordre	Date début	Date fin	Code activité	Libellé de l'activité	Importance de l'activité	Groupe selon SEI	Origine de la date début	Référence du dossier	Autres informations
1	01/01/1907	31/12/1910	DD20.1	Sciage, rabotage, imprégnation du bois			DCD=Date connue d'après le dossier	CAUE93 - inventaire du patrimoine industriel de Montreuil - volume 2 - fiche 34 ; STIIIC - liste par arrondissement et par commune des établissements classés autorisés de 1909	
Exploitant(s)									
Date de début d'exploitation		Date de fin d'exploitation		Nom de l'exploitant ou raison sociale					
01/01/1907		31/12/1910		ERNEST GUYOT (Etablissement)					
6 - UTILISATION ET PROJET(S)									
Site réaménagé ? :	Oui								
Type de réaménagement (ancien format) :	Usine								
Type de réaménagement :	Activité industrielle, artisanale								
7 - ENVIRONNEMENT									
Milieu implantation :	Industriel								
Substratum :	Calcaire tendre/Craie								
Code du système aquifère :	013								
Nom du système :	PARISIS-VALOIS-TARDENOIS-SOISSONNAIS								
9 - ETUDES ET ACTIONS									
Sélection des sites		Test de sélection des sites		Date de première étude connue		Nature de la décision			
10 - DOCUMENTS ASSOCIÉS									
11 - BIBLIOGRAPHIE									
Source(s) d'information :	S1 : CAUE93 - inventaire du patrimoine industriel de Montreuil - volume 2 - fiche 34 ; S2 : STIIIC - liste par arrondissement et par commune des établissements classés autorisés de 1909 ; S3 : PREF93 B23 00082 A								
12 - Synthèse historique									
Synthèse :	5/05/1907 (S2) : arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation d'une scierie mécanique, 89 rue Marceau, classe 3								

### 4.2.3 Les risques d'instabilité des sols

Un Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs a été prescrit 31 mars 2004. Il n'est pas approuvé à ce jour. Le site faisant l'objet de la présente révision simplifiée est situé en zone d'aléa faible concernant le risque de retrait-gonflement des argiles.



Carte des zones d'aléas retrait-gonflement de l'argile  
Source : site <http://www.argiles.fr>



## 4.3 Equipements et Réseaux

### 4.3.1 Les équipements scolaires

La réalisation de logements sur le site faisant l'objet de la présente révision simplifiée n'impactera pas sur la capacité des équipements scolaires du quartier et ni sur celle des équipements liés à la petite enfance.

L'adéquation de la capacité globale des équipements scolaires et de ceux liés à la petite enfance fait l'objet d'un ré-examen dans le cadre de la révision globale du POS et du passage en PLU en cours. Concernant le Bas-Montreuil, l'ancien collège Paul Eluard offre un potentiel pour d'éventuelles ouvertures de classes immédiates, en tant que de besoin.



Carte des équipements scolaires du Bas Montreuil – Source AREP

### Evaluations des besoins scolaires liés à l'ensemble des huit opérations faisant l'objet de révisions simplifiées dans le Bas Montreuil :

La capacité constructibles totales, définies par les nouvelles règles du POS sur les huit sites faisant l'objet de révisions simplifiées conjointes, sont évaluées à (dans le cas où l'ensemble des projets se réaliserait) :

- 425 logements au minimum
- et 1020 logements au maximum

Les opérations, telles qu'elles sont actuellement envisagées, permettent à la ville d'envisager une production réelle de l'ordre de 700 logements.

Les premières livraisons de logements sont attendues, au plutôt, fin 2011 et impacteront donc les équipements scolaires principalement à partir de la rentrée 2012. L'accroissement des besoins devrait ensuite s'étaler de 2012 à 2015.

Les besoins en termes d'effectifs scolaires, correspondants à la réalisation de 700 logements, calculés sur les taux constatés et appliqués par le service éducation sont estimés comme suit :

- **Maternelle** : taux 0,15 :  $700 \text{ logements} \times 0,15 \text{ enfant en âge d'être scolarisé} = 105$  enfants supplémentaires
- **Elémentaire** : taux 0,16 :  $700 \text{ logements} \times 0,16 \text{ enfant en âge d'être scolarisé} = 112$  enfants supplémentaires

La ville de Montreuil envisage, à court terme :

- L'ouverture de classes dans les équipements existants, notamment l'ancien collège Paul Eluard
- La création d'une crèche interentreprises dans le cadre des projets en cours d'élaboration sur le secteur de plan masse Marceau.
- La création d'une structure d'accueil petite enfance (crèche ou halte garderie) dans l'opération Saint Gobain)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur Plan Local d'Urbanisme, qui a fait l'objet d'un premier débat en conseil municipal le 30 avril 2009 intègre les projets de création de deux nouvelles écoles sur la ville.



### **4.3.2 Les réseaux**

Dans la mesure où le projet faisant l'objet de la présente révision simplifiée n'augmente pas la constructibilité maximale admise sur le site par rapport au POS avant révision simplifiée, les réseaux existants ont une capacité pour desservir l'opération.

## **4.4 Conclusions relatives à l'impact sur l'environnement du projet faisant l'objet de la présente révision simplifiée**

---

Le projet de construction qui a rendu nécessaire la présente révision simplifiée ne nécessite pas d'évolution des règles du POS relatives :

- à l'implantation des constructions
- à leur emprise au sol
- aux hauteurs maximales admises
- aux protections des arbres et éléments végétaux.

Son impact sur l'environnement est globalement positif, dans la mesure où les logements qui seront réalisés dans le même gabarit-enveloppe que celui déjà fixé au POS, généreront moins de nuisances, notamment sonores pour le voisinage. Il ne supprime pas de friche enherbée, ou d'arbres.

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, le projet faisant l'objet de la présente révision simplifiée, n'est pas de nature à affecter de manière significative les sites Natura 2 000 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.

## 5 Le respect des documents supra-communaux

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

---

#### 5.1.1 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.

L’accentuation de la mixité en faveur du logement dans le Bas-Montreuil, participe pleinement de ces orientations, en :

- Permettant la construction sur un site délaissé, et situé en plein cœur de Montreuil,
- Concourant à la densification autour de ce pôle de centralité desservi par les transports collectifs,
- Favorisant la vitalité des commerces de proximité.

### 5.1.2 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 Bas Montreuil est identifié au nouveau SDRIF comme un secteur de densification préférentielle, c'est-à-dire un tissu urbain qui dispose d'un fort potentiel de densification qui doit être valorisé.

Le projet faisant l'objet de la présente révision simplifiée entre pleinement dans les orientations du nouveau SDRIF, en ouvrant aux logements, un site urbain, desservi par les transports collectifs, que le POS réservé, jusqu'à présent à de l'activités majoritairement.

## 5.2 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 révision simplifiée intègre pleinement ces objectifs en :

- développant l'offre en logements sur un site à proximité du métro ;
- permettant le rapprochement domicile-travail et le recours aux modes de déplacements doux

## **6 Le recours à la procédure de révision simplifiée**

En vertu de l'article L.123-19 du code de l'urbanisme, alinéa b), les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 peuvent faire l'objet d'une procédure de révision simplifiée.

La procédure de révision simplifiée peut avoir pour objet :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général, notamment pour la commune ou toute autre collectivité,
- ou la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général, notamment pour la commune ou toute autre collectivité, consistant en un projet d'extension des zones constructibles, qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.O.S et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La réalisation de logements nécessite une évolution du zonage et du règlement. Ces adaptations sont mises en œuvre dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment à celles articles L.123-13 et L.123-19.

Le présent projet a été 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.

## **7 Annexe : Extrait de la délibération du Conseil Municipal, en date du 25 septembre 2008 prescrivant la révision simplifiée n° 1**

**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	: 48
	: 49	
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 GUZZELLI, Mme MEKIRI, M BRARD, M SEREY, Mme CREACHCADEC, M. BELTRAN, Mme BENSaid, 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\_223 Prescription de la révision simplifiée n°1 du Plan d'occupation des sols (POS) dans le Bas-Montreuil et définition des modalités de la concertation.**

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 :** Décide, sur proposition de la Maire, la prescription de la révision simplifiée n° 1, selon les dispositions de l'article L.123.13 du Code de l'urbanisme, du POS, soumis au régime juridique du PLU depuis le 1<sup>er</sup> avril 2001, de l'opération située dans le périmètre de l'îlot compris entre la rue Marceau, la rue J.J. Rousseau, la rue des Deux Communes, la rue François Arago et la rue Diderot dans le secteur du Bas-Montreuil et classée en zone SU4B.

**Article 2 :** Dit que cette révision a pour objectif de favoriser, dans l'intérêt général, la réalisation de logements, notamment sociaux, afin de diversifier l'affectation du sol dans ce secteur et de mieux répondre ainsi aux orientations de planification régionale. Cette démarche s'inscrit dans la logique des objectifs d'une meilleure mixité urbaine, des principes du développement durable et de la qualité architecturale.

**Article 3 :** Décide de la mise en œuvre d'une concertation conformément aux articles L.300-2 et L.123-6 du code de l'urbanisme selon les modalités suivantes : la concertation durera tout le long de la procédure et prendra la forme d'une réunion publique dans le secteur du Bas-Montreuil et d'un article publié dans Montreuil dépêche.

**Article 4 :** Décide de solliciter de l'Etat la dotation prévue à l'article L.121-7 du code de l'Urbanisme pour les procédures de révision de document d'urbanisme.

**Article 5 :** Dit que la présente délibération sera notifiée, conformément aux dispositions de l'article L 123.6 du code de l'urbanisme au Préfet, au Président du Conseil Régional d'Ile de France, au Président du Conseil Général de Seine St Denis, au Président du Syndicat des Transports d'Ile de France, au Président de la Chambres de Commerce et d'Industrie, au Président de la Chambre des Métiers et au Président de la Chambre d'Agriculture.

**Article 6 :** Dit que cette délibération sera affichée pendant un mois en mairie et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.