

# DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC DU FAUBOURG DANS LE BAS MONTREUIL

MAITRE D'OUVRAGE :

**Ville de Montreuil**  
Place Jean Jaurès  
93 100 Montreuil

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE

**ETUDE D'IMPACT :**

**Partenaires Développement**

42/52 quai de la Râpée  
Immeuble Central Seine  
CS 71230 Paris Cedex 12  
Tél : +33 (0)1.82.51.55.80  
Courriel : [aboisselet@partdev.setec.fr](mailto:aboisselet@partdev.setec.fr)

**Setec International**

42/52 quai de la Râpée  
Immeuble Central Seine  
CS 71230 Paris Cedex 12  
Tél : +33 (0)1.82.51.66.37  
Courriel : [guilsou@inter.setec.fr](mailto:guilsou@inter.setec.fr)

MAITRE d'ŒUVRE URBAIN :

**Studio d'Urbanisme et d'architecture**

**Eleb-Harlé**

10 boulevard des Filles du Calvaire  
75 011 Paris  
Tél : +33 (0)1 53 36 87  
Courriel : [eleb.harle@wanadoo.fr](mailto:eleb.harle@wanadoo.fr)

**Urban'Eco**

119 avenue. du Colonel Fabien  
94800 Villejuif  
Tel : +33 (0)9.50.24.28.02  
Courriel : [mdangeon@urban-eco.fr](mailto:mdangeon@urban-eco.fr)

CONCERTATION :

**Techné-cité**

90 rue de la Fédération  
93100 Montreuil  
Tél : +33 (0)1 48 10 83 60  
[mail@technecitepolis.com](mailto:mail@technecitepolis.com)

<u>Date</u>	Décembre 2011
<u>Etabli par</u>	Partenaires Développement - Groupe Setec
<u>Modification</u>	<b>VERSION V3 du 5 décembre annule et remplace la V2 du 1<sup>er</sup> décembre</b>
<u>Phase</u>	Phase 3 : Dossier de création de ZAC

## Sommaire

I.	RAPPORT DE PRESENTATION.....	3
1.	OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION.....	4
1.1	Présentation du contexte .....	4
1.2	Les objectifs politiques et les décisions administratives antérieures .....	6
1.3	L'outil zone d'aménagement concerté dans le cadre d'un PLU approuvé .....	7
2.	DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	9
2.1	Description de l'environnement naturel et bâti du site .....	9
2.2	Description socio-économique du site .....	16
3.	LES RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN, LE PROJET A ETE RETENU .....	20
2.1	Description du projet - Le parti d'aménagement retenu .....	20
2.2	Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur .....	29
2.3	Justification du projet au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain .....	30
4.	PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE .....	32
II.	PLAN DE SITUATION.....	33
III.	PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DE ZAC.....	34
IV.	ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.....	42
V.	RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT (TLE) 43	

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

### Préambule réglementaire

L'article R.311-2 du code de l'urbanisme précise :

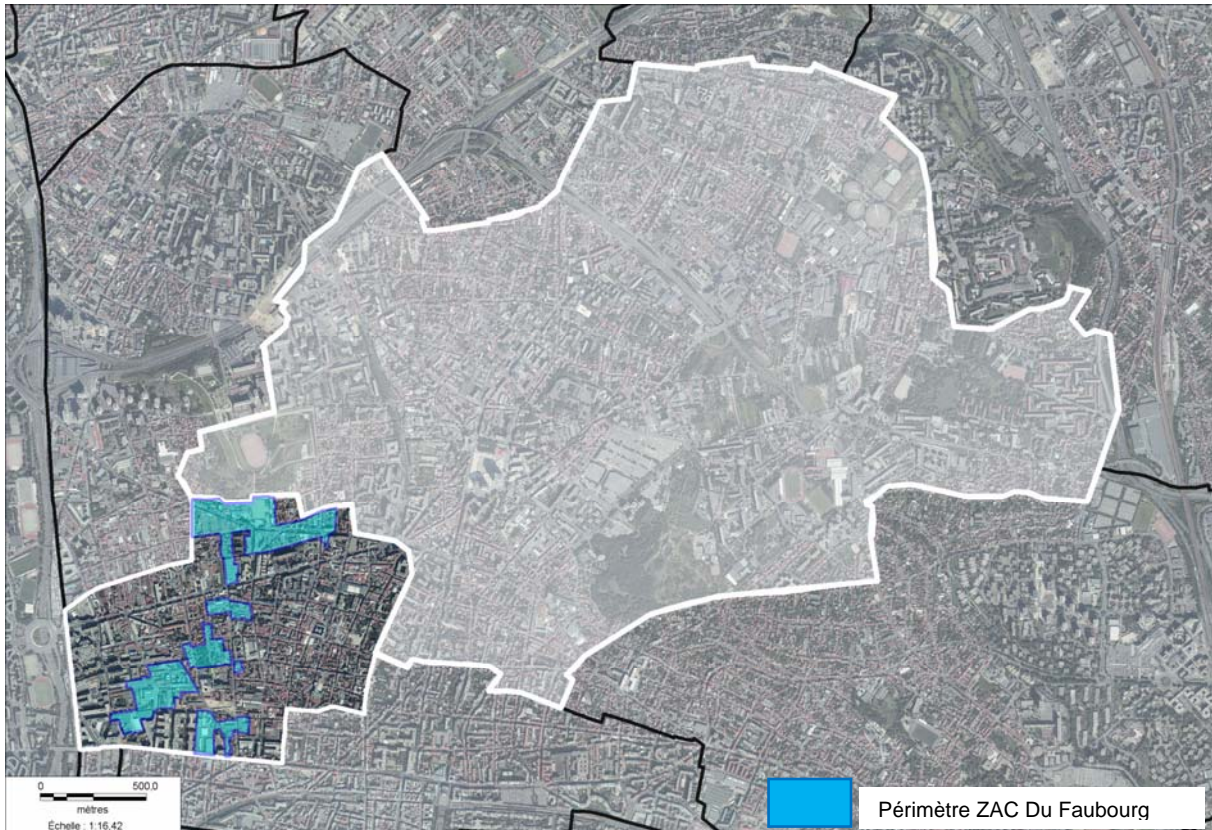
«Le dossier de création (de la ZAC) comprend :

a) *Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ... »*

## 1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

### 1.1 Présentation du contexte

Le périmètre de la ZAC multisite du Faubourg, concerne cinq sites totalisant 26 hectares, au cœur du secteur du bas Montreuil, au sud-ouest du territoire communal.



**Le périmètre de la ZAC du Faubourg au sein du bas Montreuil et de la Ville de Montreuil**

Le périmètre de la ZAC du Faubourg s'inscrit au cœur de ce quartier de faubourg à l'identité affirmée, caractérisé par un tissu mixte, où logements et activités se côtoient traditionnellement, un habitat ancien marqué par la problématique de l'habitat insalubre, des espaces publics qui fonctionnent mal et un tissu commercial fragile. Ce quartier est immédiatement limitrophe de Paris et fait le lien entre la capitale et le centre ville de Montreuil (Croix de Chavaux-Mairie). Il bénéficie d'une desserte variée et relativement complète, en lien avec la proximité des axes routiers majeurs et la présence d'un réseau de transports en commun dense, qui contribue à son image de quartier stratégique et attractif.

Le bas Montreuil représente un pôle d'emplois important et jouit d'une attractivité renouvelée pour les activités économiques. L'attractivité du bas Montreuil se reflète aussi sur le marché du logement marqué par des prix immobiliers en forte hausse depuis dix ans.

C'est un territoire de projets pour lequel le Plan local d'Urbanisme approuvé fixe des objectifs ambitieux en termes de logement et la Ville de Montreuil est consciente des risques d'une évolution non maîtrisée de ce secteur, et de ses implications sur les équipements publics existants, sur la circulation et le stationnement, ainsi que des risques liés à l'éviction des populations les plus vulnérables et à la disparition du tissu économique traditionnel.

Pour faire face à la nécessité d'encadrer et de réguler les interventions privées à l'œuvre dans ce quartier stratégique en mutation, la Ville de Montreuil a mis en place en juillet 2010 un dispositif d'études pré-opérationnelles sur le bas Montreuil. Les objectifs de ces études étaient de permettre la mise en œuvre d'un projet urbain cohérent fondé sur le renouvellement de l'habitat insalubre et le développement d'une offre diversifiée de logements, la création et la rénovation des équipements et espaces publics, la mise en valeur de la forme urbaine, du paysage, du patrimoine et du tissu culturel caractéristiques de ce quartier et le maintien et le développement de la mixité des fonctions et de l'offre commerciale.

Ces études ont fait émerger cinq sites stratégiques constitutifs de la ZAC du Faubourg, - que sont du nord au sud : Chanzy, Marceau, République, Valmy et Robespierre -, qui nécessitent une intervention d'aménagement cohérente et encadrée par la Ville.

## 1.2 Les objectifs politiques

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

### **Un quartier stratégique en mutation**

Le bas Montreuil joue le rôle de porte d'entrée de la ville. A ce titre ce quartier a donc un impact sur le développement et l'image de l'ensemble de la commune. Le renouvellement urbain et la mutation de ce quartier peu dense majoritairement desservi par le métro ligne 9 ou le RER, constitue un enjeu en terme de développement durable à l'échelle de l'agglomération. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en avril 2011 porte donc des objectifs ambitieux en matière de création de logement. Toutefois, malgré son attractivité et la pression foncière qu'il subit, le quartier souffre d'un véritable déficit de cadre de vie lié à la qualité des espaces publics comme à celle de nombreux bâtiments insalubres. Le bas Montreuil bénéficie d'un potentiel de renouvellement urbain considérable en première couronne parisienne, avec une attractivité réelle bien que différenciée selon les secteurs du quartier.

### **La nécessité d'encadrer et de réguler des interventions privées**

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

- l'accentuation des inégalités entre un bas Montreuil en difficultés (population et bâti) et un bas Montreuil prospère et dynamique,
- l'absence des bénéfices de la valorisation foncière en termes d'infrastructures et de superstructures alors même qu'elle crée une augmentation des besoins,
- le blocage des possibilités d'évolution du tissu urbain par des coups partis ou des restructurations ponctuelles sans vision globale.

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

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

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

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

Les **objectifs de la municipalité** sur l'ensemble du bas Montreuil, et plus particulièrement sur les sites de la ZAC du Faubourg sont les suivants :

**Le développement d'une offre diversifiée de logements**

« Résorber l'habitat dégradé, et contribuer au renouvellement urbain et à la production de logements, en respectant une diversité des typologies d'habitat, des catégories d'occupants, et des statuts (logement social, accession sociale, accession libre) ».

La ville vise un développement de l'offre de logements par une densification maîtrisée et une programmation équilibrée de logements en accession et de logements sociaux. Parallèlement, l'objectif de la ville est de favoriser la réhabilitation ou démolition/reconstruction des nombreux logements insalubres, et une partie du quartier est à ce titre inscrite au programme de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

**La création et la rénovation des espaces publics et des équipements publics et privés**

« Améliorer la qualité des espaces publics et espaces verts du quartier, créer les équipements nécessaires aux besoins des habitants actuels et des nouveaux habitants ».

Etant donné les limites des équipements existants, la construction de nouveaux équipements sera nécessaire pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Par ailleurs, les dysfonctionnements des espaces publics et équipements dégradés voire saturés participent à la déqualification du quartier et à l'impression de densité. L'objectif de la ville est donc de rénover les équipements et espaces publics existants, notamment les voiries et les équipements scolaires et d'en créer de nouveaux, notamment une école, des crèches, des équipements sportifs et des espaces verts.

**La mise en valeur de la forme urbaine, du paysage et du patrimoine et du tissu culturel caractéristiques de ce quartier**

« Préserver les qualités architecturales et paysagères du bas Montreuil ».

L'objectif sera de favoriser une mutation qui mette en valeur le bâti existant : il s'agit de tirer bénéfice des qualités du tissu urbain et de sa morphologie, ainsi que du patrimoine bâti repéré et qui fait sens et de valoriser les initiatives habitantes, la diversité et les lieux culturels et sociaux qui fondent l'identité du quartier.

**Le maintien et le développement de la mixité des fonctions et de l'offre commerciale**

« favoriser le maintien et l'installation d'activités économiques diversifiées en mixité avec l'habitat. »

Maîtriser la concurrence entre la vocation «logement» et la vocation «développement économique» pour les sites de projets et les gisements à venir, de manière à tendre vers un équilibre à l'échelle de la ville. Il s'agit également de définir la place souhaitable des petites et très petites et moyennes entreprises et artisans dans le tissu urbain du bas Montreuil, ainsi que de favoriser le maintien et le développement du tissu commercial.

### 1.3 L'outil zone d'aménagement concerté dans le cadre d'un PLU approuvé

Le programme de construction s'inscrit directement dans le cadre des règles d'urbanisme en vigueur, toutefois, la Ville a souhaité, suite aux études préopérationnelles, mettre en œuvre une zone d'aménagement concerté sur ces sites stratégiques du bas Montreuil.

Des sites stratégiques ont été identifiés aux endroits où l'intervention publique est nécessaire pour harmoniser le développement, préserver le patrimoine, aménager les équipements et espaces publics nécessaires et résorber l'habitat insalubre.

Les études pré opérationnelles ont déterminé que l'outil « zone d'aménagement concerté » était le plus approprié pour l'accomplissement de ces objectifs. La ville envisage donc la mise en place de deux zones d'aménagement concerté (ZAC), l'une spécifique correspondant au périmètre retenu par le Ministère du Logement pour bénéficier de financements au titre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), l'autre multisite regroupant les autres sites stratégiques du Bas Montreuil les plus sensibles.

Une Zone d'Aménagement Concerté permettra en effet :

- ❑ De réguler, en concertation avec les habitants le rythme et le nombre de construction et d'évaluer leur impact en termes de programme d'équipements et d'espaces publics à envisager,
- ❑ de faire participer financièrement les opérations neuves aux besoins en équipements induits,
- ❑ de se doter d'un outil de réalisation de ce programme d'équipements,
- ❑ d'encadrer la qualité architecturale et l'insertion urbaine des projets par des prescriptions visant l'adaptation des projets aux constructions existantes, leur insertion dans l'environnement, de bonnes performances énergétiques, la végétalisation des constructions etc.
- ❑ de mettre en place une péréquation des participations et des charges foncières entre les différentes catégories de logements (libres, accession, social, très social...) pour répondre aux objectifs de mixité sociale.

Sur les sites stratégiques de la ZAC du Faubourg, la ville a choisi de mettre en œuvre une ZAC avec maîtrise foncière limitée aux équipements structurants. Dans ce cadre la ville accompagnera les opérateurs privés et ne procédera qu'aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation d'équipements et aménagements structurants.



## 2. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 2.1 Description de l'environnement naturel et bâti du site

- **Une mosaïque de formes urbaines caractéristique d'un tissu de faubourg en mutation**

Le quartier du bas Montreuil est une zone mixte ancienne, à dominante d'activité correspondant à la notion de faubourg. Le caractère morphologique du bas Montreuil résulte d'une imbrication de cultures du sol formant des parcelles de tailles variées (horticultures, vignes et autre modes).

Une extension du faubourg s'est agglomérée progressivement autour et le long de la rue de Paris, au cours du XIX<sup>e</sup> siècle :

- ❑ L'est du bas Montreuil accueille une extension du noyau historique de Montreuil, au cours de la première moitié du XIX<sup>e</sup>. Sur les parcelles de cultures de vignes, se dessinent alors quelques rues de lotissements.
- ❑ à l'ouest en limite de Paris, des implantations industrielles apparaissent dans les années 1870-95, et des voies nouvelles viennent parachever la division de grands cantons de culture.

Entre les deux, la partie centrale du secteur, va recevoir, au tournant du siècle et dans l'entre deux guerres, les équipements collectifs : la Place de la République, église, crèche, école et dispensaire...

Des opérations de rénovation permettront la construction de logements sociaux dans les années 60 et 70. Puis dans les années 1980-90, la déprise industrielle s'installe durablement et des restructurations affectent la porte de Paris, avec le siège de la CGT et le centre commercial, la ZAC Garibaldi, le quartier de Bureaux dans le Sud Ouest en bordure du Périphérique.

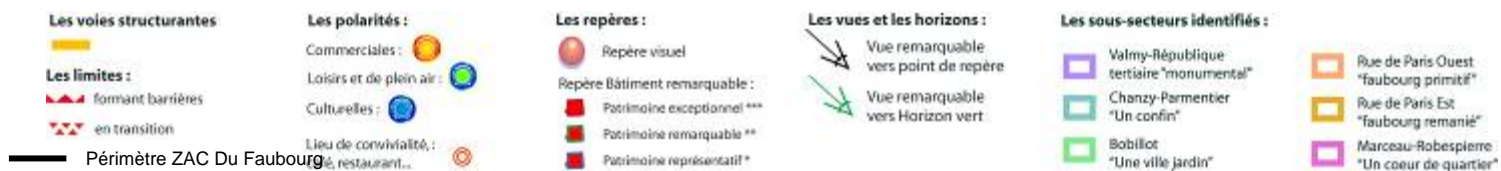
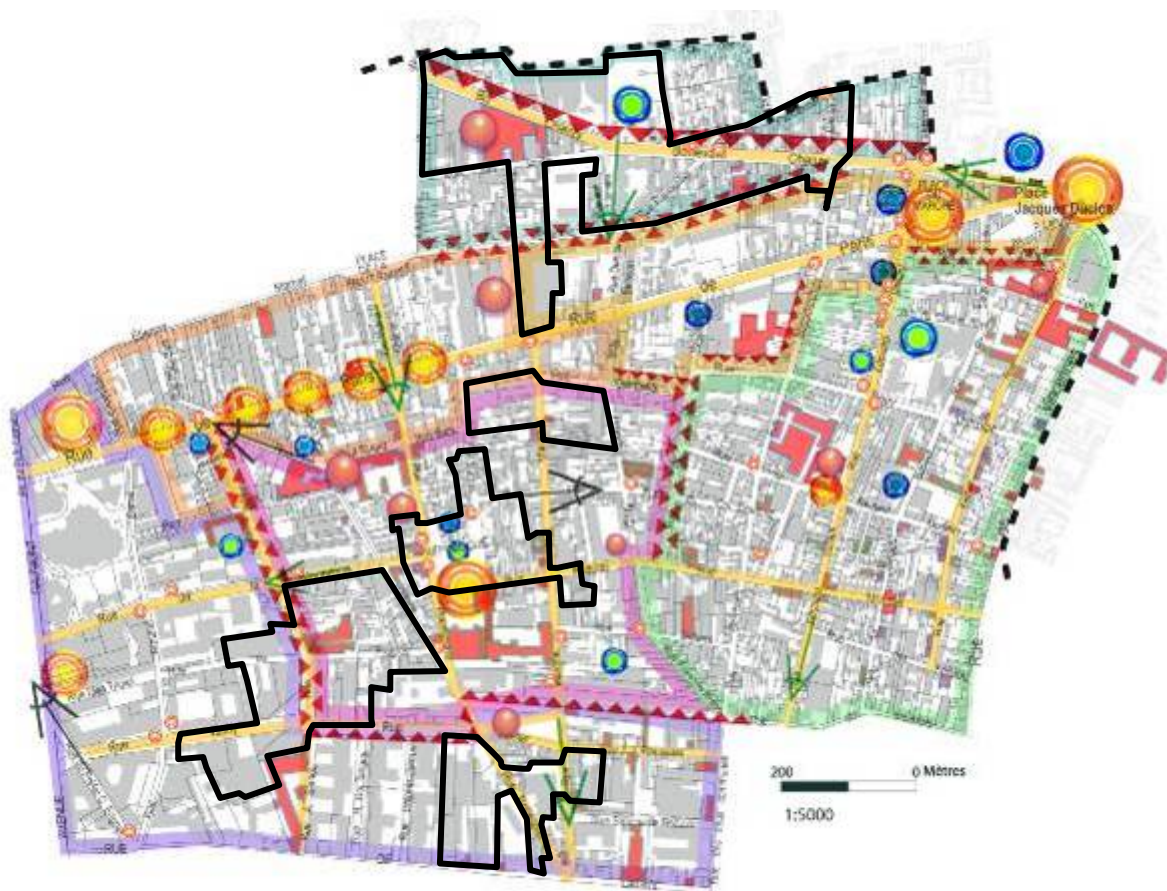
Le réseau des voies comporte une armature ancienne de voies longues qui structurent fortement la trame générale. En complément le réseau de rues courtes et de largeur diverses souvent étroites, 8 à 10 m, se présente comme tricoté à diverses époques. Cela confère à l'ensemble un aspect peu lissé, plutôt discontinu ménageant ainsi des angles de vue « pittoresques » plutôt que des perspectives recherchées.

On peut souligner le fait que la trame a peu évolué, si on excepte les réalisations du nouveau quartier tertiaire. Une trame urbaine ancienne peu remodelée au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, arrivée comme « à bout de souffle », dont les équipements visibles de surface apparaissent souvent dégradés.

Les îlots se caractérisent par une imbrication des constructions très marquée, qui laisse peu de place aux espaces libres, qui sont le plus souvent minéraux.

La ZAC multisite du Faubourg s'étend sur trois sous-secteurs différenciés :

- le secteur Chanzy « des confins », au nord (site Chanzy),
- le « cœur de quartier » (sites Marceau et République),
- le secteur tertiaire « monumental » au sud (sites Valmy et Robespierre).



**Les éléments constitutifs du paysage de la ZAC du Faubourg au sein du bas Montreuil**

### **Le boulevard Chanzy « des confins »**

Du boulevard Chanzy et la rue Etienne Marcel, se dessine à l'est du Bas-Montreuil, une aire de confins avec des îlots ouverts, à l'occupation peu dense et très diverse, dont l'ambiance « verdoyante » au nord est marquée par la proximité du Parc des Guilands. Ce secteur est très hétérogène, marqué par la juxtaposition de séquences contrastées le long des voies : petites unités de rythme serré et importance des grandes emprises industrielles. Le boulevard fonctionne comme une barrière, peu irrigué vers le nord, mais il présente un alignement de platanes palissés (puis Tilleuls) de belle ordonnance. La topographie est très marquée, et contribue à une bonne orientation. L'îlot Dufour est un repère visuel fort et un bâtiment remarquable qui pourrait contribuer à la valorisation, tant spatiale que fonctionnelle de ce secteur. Les îlots au Nord Est, hérité d'un parcellaire maraîcher présentent des qualités paysagères et environnementales importantes en contiguïté du Parc des Guilands, mais l'habitat y est plutôt dégradé.



### Le cœur de Quartier

Il se dessine clairement autour des rues de la République, rue Raspail, rue Robespierre et rue Marceau, ses franges sont plus nettes au Sud qu'au Nord et à l'Est et en transition au Sud Ouest. Le rythme serré des façades sur certaines rues témoigne de la présence de parcelles étroites et longues, sur lesquelles on retrouve des halles et des entrepôts abritant des activités. La rue Barbès se distingue par une séquence de gabarit bas et très homogène. De même la Place de la République présente sur sa rive Ouest un ensemble de bâtiments construits fin XIX<sup>e</sup> début XX<sup>e</sup>, qui offre une qualité architecturale plutôt remarquable. Ce secteur se caractérise par la présence d'horizons verts et de vues sur des points de repères, du fait de la présence de bâtiments remarquables.



### **Le secteur tertiaire « monumental »**

C'est une entité homogène qui ne se fractionne pas en sous ensemble. Cependant il crée à ses limites des effets de ruptures et de transitions d'échelles parfois brutales, comme rue Cuvier et rue Robespierre. Des contrastes importants au sein de certaines voies (rue Cuvier, rue du Progrès, rue J.J. Rousseau, rue Emile Zola) sont provoqués par des bâtiments vestiges. Ce secteur nettement identifiable est marqué par une forte monofonctionnalité tertiaire, et pâtit d'un manque de polarités commerciales, mais aussi culturelles ou de loisirs.



- **Des espaces publics hétérogènes et de mauvaise qualité**

Le diagnostic du mauvais fonctionnement des espaces publics souligne de façon générale :

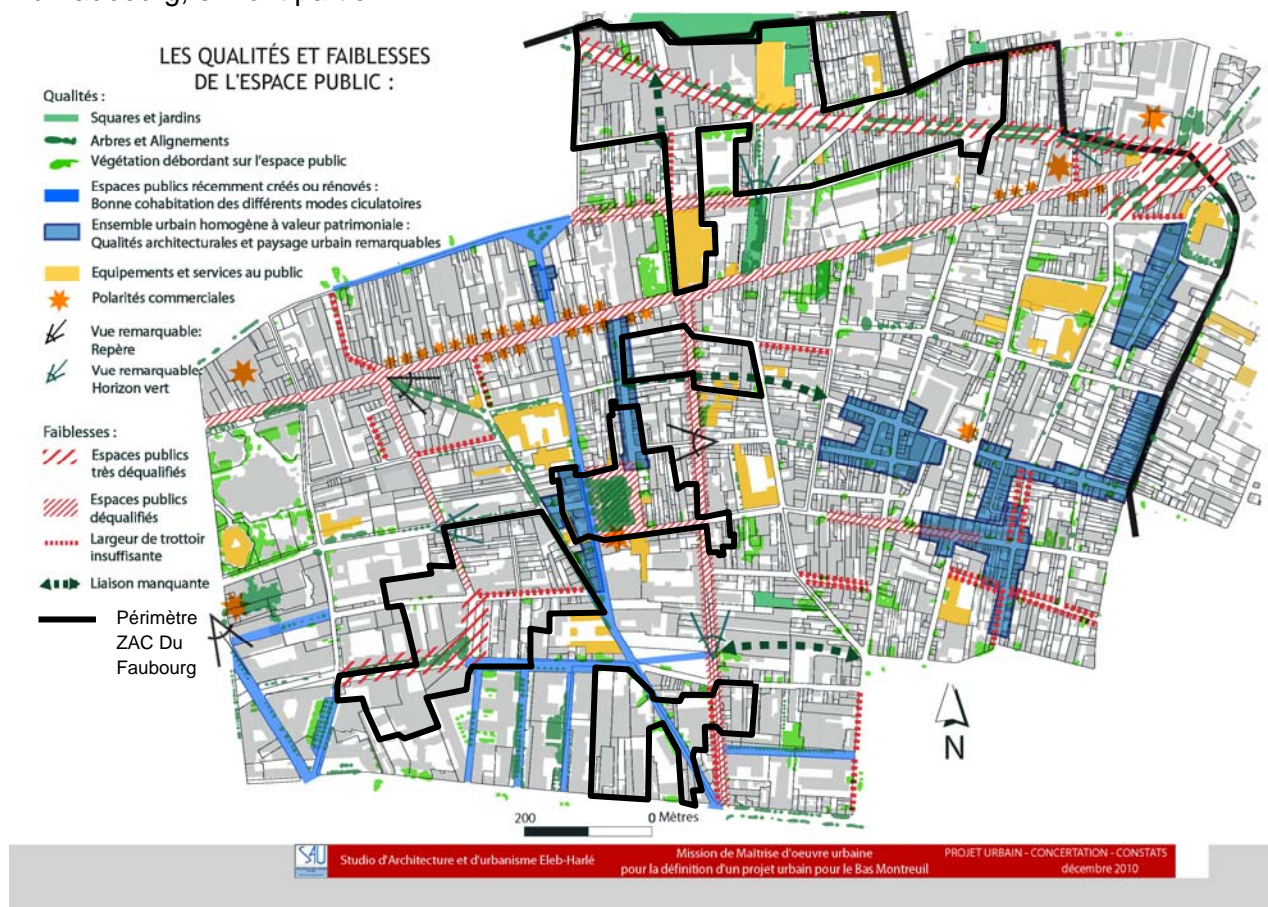
- Des liaisons urbaines manquantes, en particulier Est Ouest, sur le mode mineur (liaison douces) ou majeure : transversale permettant de désengorger la rue de Paris.
- Des dysfonctionnements en termes de surcharges de circulation sur une trame urbaine faible (largeur de rue), et de stationnement (pas d'études disponibles sur le sujet), qui risquent d'être aggravé par les réalisations futures.
- Des axes de transit et des carrefours accidentogènes.
- L'absence d'un réseau de circulation douce adapté.
- Un état de la voirie médiocre, qui se double de carences qualitatives en particulier sur les grands axes comme la rue de Paris, mais aussi dans les voies étroites du cœur de ville.
- Une carence quantitative des espaces plantés.
- Ces dysfonctionnements, ajoutés à la présence de l'habitat dégradé, participent d'une image négative qui rejaillit sur l'ensemble du bas Montreuil.

Le périmètre de la ZAC du Faubourg est concerné par ces dysfonctionnements de l'espace public et les enjeux de sa requalification sont majeurs alors que les mutations du foncier s'accroissent du fait d'une attractivité grandissante de ce territoire aux portes de Paris.

Les attentes des habitants dans ce domaine se sont aussi exprimées fortement au cours des ballades et des ateliers urbains de la concertation :

- Difficultés de circulation et de stationnement,
- Inconfort des trottoirs sous dimensionnés ou trop encombrés,
- Rareté des alignements plantés et des espaces végétalisés apportant des respirations, dans un environnement minéral dense,
- Contournement rallongeant les parcours par manque de liaison piétonne traversant les îlots massifs.

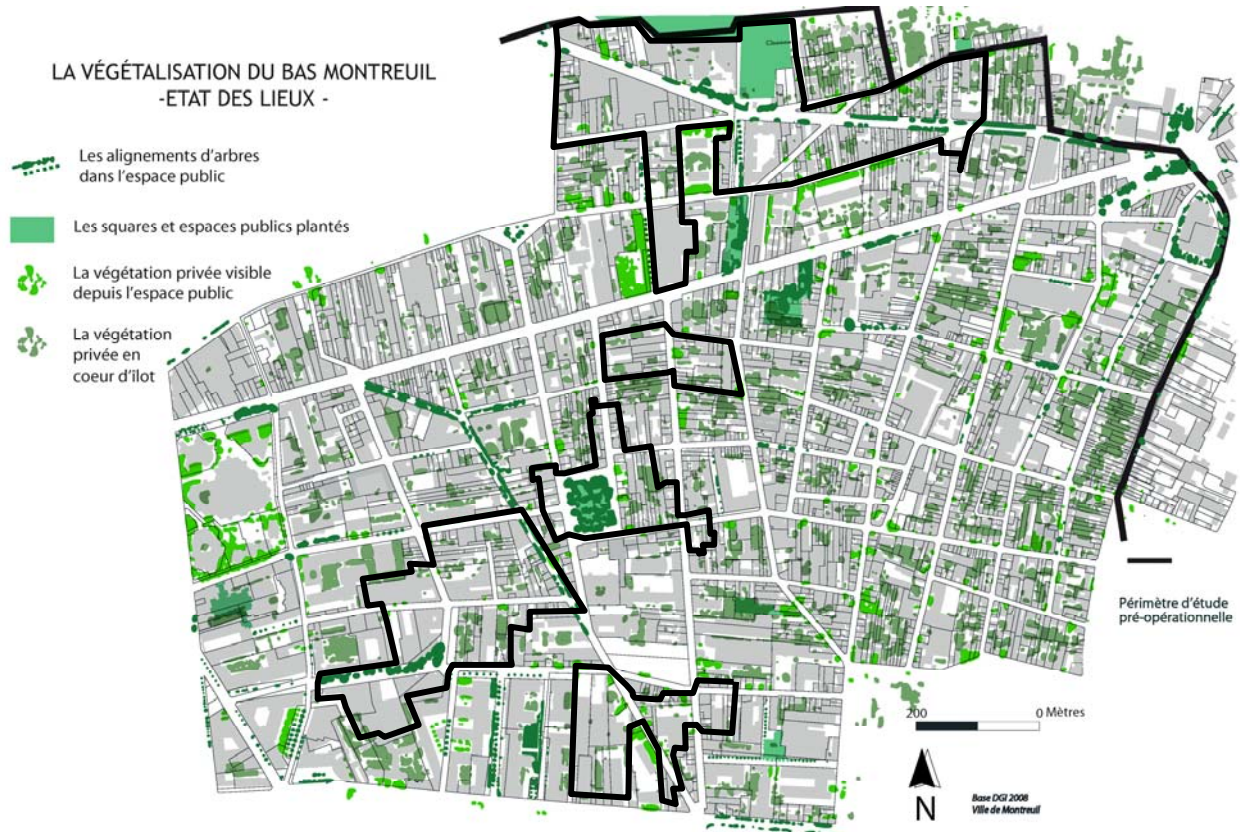
D'une façon générale des conflits d'usages sont constatés, découlant d'une inadaptation des faibles gabarits de voies à l'usage de véhicules utilitaires liés à la présence d'activité dans un tissu mixte. La carte des qualités et faiblesses de l'espace public dans le bas Montreuil présente les principaux espaces dégradés, appelant une requalification : le boulevard de Chanzy, les rues de Valmy et du Progrès et la rue Marceau, au sein de la ZAC Du Faubourg, en font partie.



Les qualités et les faiblesses de l'espace public de la ZAC du Faubourg au sein du bas Montreuil

- **Le manque d'espaces verts de proximité**

Fortement urbanisé, le bas Montreuil dans son ensemble présente peu d'espaces verts de proximité et d'arbres d'alignement,. Il ne bénéficie par ailleurs pas pleinement de la proximité du parc Guilands au Nord et du bois de Vincennes au Sud. En effet, il représente plutôt une coupure entre ces deux zones naturelles tant pour ce qui concerne les cheminements doux que pour le déplacement des espèces naturelles, notamment des oiseaux protégés au titre du dispositif Natura 2000.



## 2.2 Description socio-économique du site

Les sites de la ZAC du Faubourg sont situés au sein d'un secteur économiquement attractif, bien desservi, également marqué par un habitat ancien et un tissu commercial fragile :

### **Un secteur stratégique d'interface avec Paris**

Le quartier est immédiatement limitrophe de Paris, territoire valorisé, et fait le lien entre Paris et le centre ville de Montreuil (Croix de Chavaux-Mairie). Le quartier a également un statut d'entrée de ville, avec un enjeu d'image important.

Le bas Montreuil bénéficie par ailleurs d'une desserte variée et relativement complète, comprenant la proximité des axes routiers majeurs (périphérique, A3 ; A86), et la présence d'un réseau de transports en commun dense : la ligne 9 du métro, avec notamment les stations Robespierre et Croix de Chavaux, et trois lignes de bus.

### **Un pôle d'emplois important**

Le quartier du bas Montreuil constitue un pôle d'emplois de première importance à l'échelle communale, et représente environ 30% des entreprises et 40% des emplois de la commune. Le secteur est identifié dans le SDRIF comme un des pôles de développement économique de la région Ile de France.

Le fort déclin des activités industrielles a été compensé par un renouvellement économique par les activités de service, à partir des années quatre-vingt-dix. Il s'agit d'une part de petits établissements, dans le secteur des services aux entreprises et du multimédia notamment, qui s'installent dans le diffus en réinvestissant d'anciens locaux industriels, et d'autre part de gros établissements, qui s'établissent dans les opérations importantes d'immobilier développées dans le cadre de ZAC ou de reconversions de grandes friches industrielles, avec :

- des entreprises privées : BNP, Air France, Nouvelles Frontières, Ubisoft;
- des organismes sociaux : URSSAF,
- des administrations : France Agrimer, Tribunal Administratif, commission de recours des réfugiés.

### **Une attractivité renouvelée pour les activités économiques**

Depuis le milieu des années 1990, après une nouvelle et forte vague de désindustrialisation qui a décimé une bonne partie du tissu industriel et artisanal traditionnel qui avait traversé la crise économique des années soixante-dix/quatre-vingt, on assiste de manière significative à une forte tertiarisation de l'économie montreuilloise, en lieu et place des friches industrielles : 537 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été construits entre 1990 et 2007, à la fois en ZAC dans le cadre d'opérations d'urbanisme, et dans le diffus, sur de grandes parcelles privées en mutations.

Ce phénomène a été marqué notamment par l'arrivée de grandes entreprises sur le bas Montreuil. Toutes ces grandes opérations de bureaux ont été développées dans le quart



sud-ouest du bas Montreuil, faisant de ce secteur un pôle tertiaire de premier ordre dans l'Est Parisien. De plus, si l'augmentation du nombre d'établissements à Montreuil est remarquable depuis 2000, le bilan est plus mitigé en matière de retombées pour l'emploi local, car moins de 20 % des emplois nouvellement implantés sont occupés par des Montreuillois.

### **Attractivité pour les ménages**

La population a sensiblement évolué depuis 1999, avec l'accentuation d'une polarisation de la fragilité sociale sur certains îlots, principalement les îlots nord de la rue de Paris, qui comptent la plus forte proportion d'ouvriers et de chômeurs, et la croissance des catégories socioprofessionnelles des cadres et des professions intermédiaires dans le sud du quartier Bas-Montreuil. Ce renouvellement se caractérise par plus de cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires, et moins d'ouvriers et de retraités. Il en découle particulièrement pour le bas Montreuil un accroissement des familles avec enfants, en demande de services urbains.

### **Une attractivité différenciée selon les secteurs et des prix immobiliers en forte hausse depuis 10 ans**

L'attractivité du bas Montreuil se reflète sur les marchés immobiliers. Cette valorisation moyenne doit cependant être différenciée en fonction des sous-secteurs. Sur les îlots situés au nord de la rue de Paris, les prix sont en moyenne 20% inférieurs à la moyenne du quartier, mais toujours largement supérieurs aux moyennes communales.

Le marché locatif est tendu, avec des loyers moyens à la relocation oscillant entre 19 et 20 € / m<sup>2</sup> hors charges, ce qui correspond aux moyennes de loyers des arrondissements de l'est de Paris. On observe même, sur des petites surfaces, des loyers au m<sup>2</sup> bien supérieurs à ces moyennes, de l'ordre de 30€/m<sup>2</sup>. C'est également le cas pour les hôtels meublés, dont le niveau de loyer reflète fidèlement les tensions du marché. Une preuve supplémentaire de cette tension réside dans le fait que les loyers moyens se maintiennent, au contraire des prix à l'achat, à des niveaux élevés quelle que soit la localisation à l'intérieur du secteur, y compris dans les îlots les plus dégradés.

### **Un habitat ancien marqué par la problématique de l'habitat indigne**

Le quartier du bas Montreuil est avant tout un secteur composé majoritairement d'habitat privé. L'habitat y est surtout collectif, même si le parc de logements individuels n'est pas négligeable. L'habitat social est présent dans l'ouest et le centre du secteur, en bordure du périphérique, dans les opérations d'aménagement des années 70 et 90. Le parc de logements privés est ancien, 70% dans le Bas-Montreuil date d'avant 1949.

Au delà des données générales sur l'habitat, il faut insister sur la problématique spécifique de l'habitat indigne, qui a un poids considérable sur le secteur. L'habitat indigne est présent de manière diffuse sur l'ensemble du territoire communal. Il est particulièrement présent sur

le tissu de faubourg ancien du bas Montreuil, avec une concentration particulièrement forte sur les îlots limitrophes de la rue de Paris.

Cette forte concentration d'habitat dégradé ne s'explique pas seulement par l'ancienneté du bâti. Les dégradations réelles du parc de logements résultent d'une combinaison de facteurs non seulement techniques mais aussi liés à la propriété, à la gestion et à l'occupation.

- une structure de la propriété parfois problématique,
- l'insuffisance ou absence de gestion des immeubles et des logements,
- une insalubrité structurelle liée à la mauvaise qualité de construction,
- des transformations et changements de destination des logements,
- une dégradation aussi liée à des problèmes d'occupation,
- des logiques de marchand de sommeil.

Les politiques publiques locales n'ont pas permis de traiter efficacement l'habitat dégradé. Les immeubles les plus difficiles, pour les raisons évoquées ci dessus, ne sont pas réhabilitables avec les outils traditionnels d'intervention à l'échelle de l'immeuble et doivent faire l'objet d'autres types d'interventions.

### **Un tissu commercial fragile**

Les activités de commerce de détail sont essentiellement développées d'une part dans le diffus en réponse à des besoins locaux, et d'autre part dans le cadre de grosses opérations d'aménagement.

#### L'importance des centres commerciaux

Les dépenses commerciales du quartier se polarisent principalement sur les centres commerciaux Grande Porte et celui de la Croix de Chavaux, de dimension plus modeste, avec un supermarché comme moteur d'attractivité. Ils servent non seulement aux achats de moyenne et de grande importance, mais également de magasin de proximité.

#### Un commerce traditionnel très fragile

Le commerce de détail est essentiellement concentré au nord du quartier sur les pôles commerciaux de la rue de Paris et de la Croix de Chavaux. Le commerce traditionnel souffre d'un contexte de forte concurrence avec les centres commerciaux Grande Porte et Bel Est, mais également de l'attractivité des pôles commerciaux intermédiaires que sont Vincennes au Sud, Paris à l'ouest. Cette fragilité du tissu commercial est marquée par :

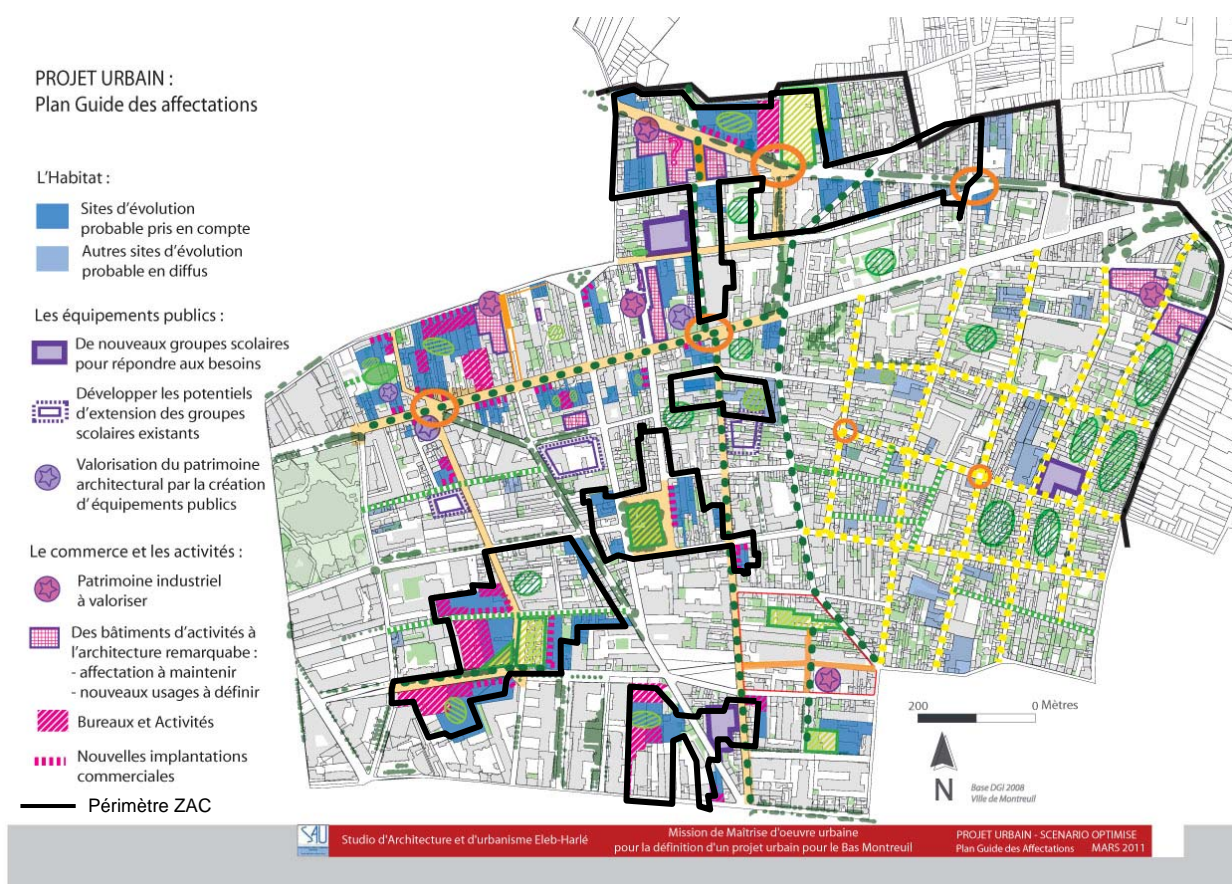
- des commerces vieillissants, d'aspect extérieur dégradé, avec un besoin réel d'investissements de remise en état, eux-mêmes installés dans des immeubles nécessitant de grosses rénovations,
- une surreprésentation des activités cafés-hôtels-restaurants, traditionnellement très présents dans les tissus de faubourg, et une offre très faible en équipement de la personne,
- une offre assez bas de gamme,
- un fort taux de mutation : 16% de vacance sur la rue de Paris, à comparer à la moyenne, déjà élevée, du département (15%),
- Ce faible dynamisme est accentué par une moyenne d'âge élevée des commerçants.

Cette fragilité connaît une intensité particulière sur la séquence commerciale de la rue de Paris, qui constitue la principale polarité de l'est du quartier. L'attractivité commerciale souffre également des carences d'aménagements des espaces publics. Si les achats se font essentiellement à pied, le confort des piétons n'est pas pour autant assuré, en raison des faibles largeurs des trottoirs, de l'hétérogénéité du mobilier urbain, et de traversées difficiles, qui rendent les cheminements problématiques et nuisent à la lisibilité de l'offre.

Ce diagnostic socio-économique sur le bas Montreuil et au sein des sites stratégiques de la ZAC du Faubourg fait craindre les risques d'une évolution non maîtrisée de ce secteur.

### 3. LES RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN, LE PROJET A ETE RETENU

#### 3.1 Description du projet - Le parti d'aménagement retenu



Le projet urbain du Bas Montreuil, décliné à l'échelle de la ZAC du Faubourg, a été élaboré en lien avec les principes d'un développement durable :

- **Un quartier mixte : garantir un développement équilibré par une nouvelle offre de logements sociaux et de commerces de proximité**

Le projet comporte un nombre important de logements, qui contribueront à répondre aux besoins des Montreuillois et à l'échelle de la région Ile-de-France tels que fixés au SDRIF, particulièrement en proche couronne. S'engageant concrètement dans la lutte contre la crise du logement, ces logements s'adressent à tous, indépendamment de la situation familiale ou du niveau de ressources, avec une proportion de logements sociaux de l'ordre de 40 %.

Le projet intègre notamment la rénovation de l'habitat insalubre, sur quatre îlots stratégiques de part et d'autre de la rue P. Bert et de la rue de Paris, dans le cadre du Programme de Rénovation Nationale des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Le projet urbain poursuivi mêle par ailleurs logements, commerces et activités pour favoriser l'animation du quartier, répondre aux besoins des habitants et usagers et réduire les besoins de déplacements.

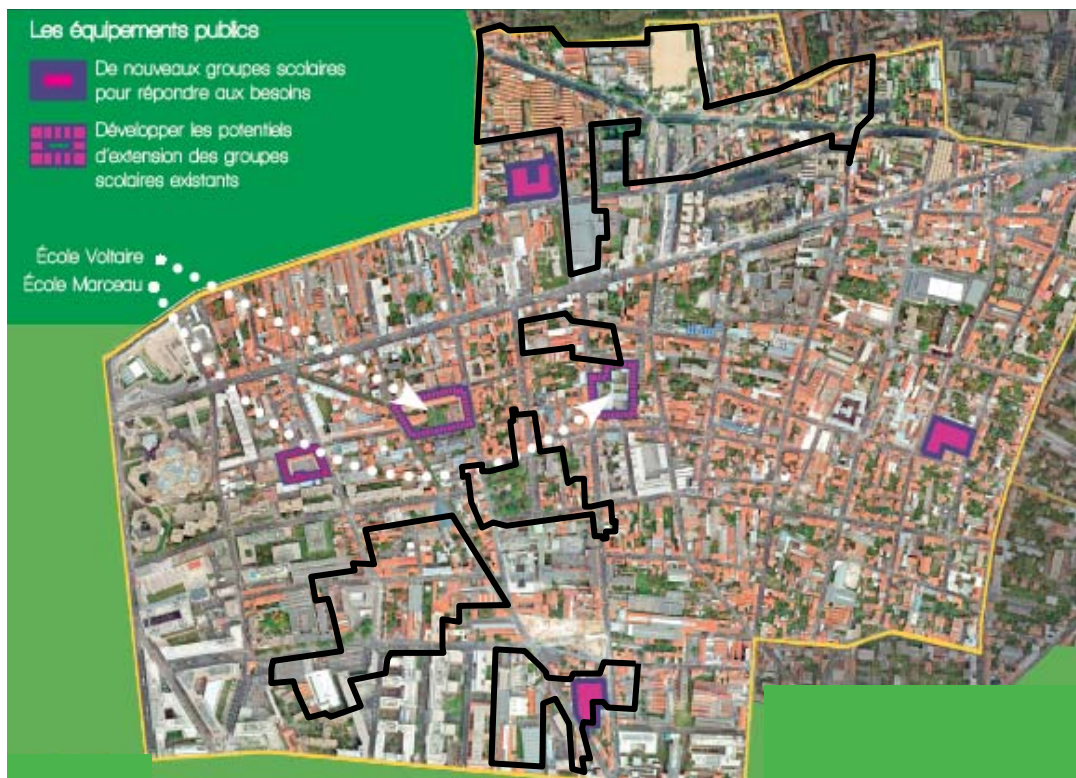
La mixité fonctionnelle est ainsi introduite dans tous les programmes, à l'échelle du quartier, de l'îlot et des bâtiments. Le projet prévoit ainsi à l'échelle du bas Montreuil environ 35% d'activités répartis en locaux artisanaux, commerces et bureaux. Des locaux commerciaux, pour PME ou pour des services sont prévus en rez-de-chaussée et la superposition des programmations d'habitat et de bureaux est envisagée. A l'échelle de la ZAC du Faubourg, le programme prévoit 36% d'activités avec notamment :

- la restitution de surfaces commerciales dans les îlots de renouvellement urbain le long de la rue de Paris,
- le maintien de l'affectation activité sur certains sites caractéristiques de cours d'activité et
- la création de surfaces neuves d'activité et de bureaux, pour restituer les surfaces d'activité mutant vers une destination logement.

- **Un quartier équipé : proposer de nouveaux équipements publics pour répondre aux besoins des habitants**

Le projet doit donner les conditions d'un « vivre ensemble » de qualité en construisant des équipements publics nécessaires à la vie de tous les jours (écoles, crèches, équipements sportifs). Le projet prévoit donc de répondre aux besoins induits en équipements, notamment scolaires, par le programme de construction de logements.

Des capacités d'extensions de groupes scolaires existants ont été identifiées à l'échelle du Bas Montreuil. L'extension de deux groupes scolaires existants est prévue. Parallèlement, trois sites ont été identifiés pour envisager la construction de nouveaux équipements et notamment d'un groupe scolaire. L'un de ces sites est un emplacement réservé au PLU, capable d'accueillir un groupe scolaire de grande taille. Le choix a été fait de compléter cet emplacement par l'identification de deux sites supplémentaires. Ces sites ont été localisés à proximité immédiate des futurs programmes de groupes scolaires et pouvant également faire l'objet d'une possible mutualisation avec les communes voisines. Ces sites permettront d'accueillir, au lieu d'un seul grand groupe scolaire, deux groupes de taille moyenne, pouvant accueillir un équipement sportif mutualisable pour le quartier et comprenant des réserves foncières pour des extensions futures. Le périmètre de la ZAC du Faubourg comprend un des sites envisagés pour réserver du foncier à la construction un nouvel équipement.



Le projet urbain sur la ZAC du Faubourg au sein du Bas Montreuil – équipements projetés (Carte SAU/Techné-cité)

- **Des espaces verts et publics rénovés ou créés pour améliorer le quotidien et la qualité urbaine du bas Montreuil**

Au-delà de la réfection nécessaire des revêtements de voirie et de trottoirs, et d'un éclairage public modernisé, qui apporte une contribution importante à l'esthétique et au confort de la voie, pour aboutir à un **espace public renouvelé**, plusieurs objectifs se conjuguent et se déclinent :

**L'apaisement de la circulation, pour un meilleur partage de la voie au bénéfice du confort des piétons.**

La requalification des espaces publics, devrait permettre de répondre à cette problématique d'apaisement de la circulation et d'amélioration du confort et de la sécurité des piétons. La localisation judicieuse d'espaces de rencontres ponctuels répond également à cette nécessité, à proximité des équipements publics, et des secteurs où la densité de commerces le justifie. Enfin la sécurisation des carrefours par des plateaux surélevés, largement utilisés dans le quartier Bobillot par exemple, doit pouvoir être généralisée.

Le passage en Zone 30 de l'ensemble des voies de circulation du Bas Montreuil devrait permettre de généraliser l'usage du vélo sans aménagement de piste ou de marquage de bande. Il nécessitera cependant une signalétique spécifique et l'implantation d'arceaux de stationnement pour les vélos à proximité des équipements, des stations de métro et des polarités commerciales.

Les liaisons piétonnes douces manquantes transversalement font partie des dysfonctionnements à corriger à l'occasion de projets de renouvellement urbain sur les îlots. Ils présentent de nombreuses parcelles fines et longues se prêtant bien à la création de sentes et de venelles comme celles existant déjà sur le site.

**La rationalisation du stationnement sur les voies et l'organisation d'une offre de stationnement résidentiel :**

La réorganisation du stationnement sur voirie devra conduire à une réduction des emprises de stationnement – limitation du stationnement bi-latéral, au profit des plantations et de largeurs de trottoirs accrues – elle devra donc s'accompagner par l'orientation de la demande résidentielle vers des parkings en œuvre. Outre ceux qui sont imposés aux nouvelles constructions dans le cadre du PLU, la solution d'ouvrir les parkings existants actuellement faiblement utilisés, à l'abonnement pour les résidents du quartier est une solution à étudier.

**Sécurisation et embellissement :**

Certains espaces repères méritent un traitement qualitatif de places urbaines afin de ponctuer le bas Montreuil et de contribuer à hiérarchiser son espace public. Dans le périmètre de la ZAC du Faubourg, les carrefours du Bd Chanzy et les espaces publics en emplacement réservé au PLU Zola Valmy, Progrès, et le square V.Wolf (Marceau) en attente de traitements qualitatifs et de plantations, relèvent de cette problématique de recomposition qualitative.

### **Des espaces publics plantés bien répartis.**

Les plantations existantes sur le Bd Chanzy ou la rue Voltaire apparaissent isolées et méritent d'être confortées par de nouvelles plantations d'alignement et des plates-bandes afin de constituer une véritable trame verte sur l'ensemble du Bas-Montreuil. A ce titre, les rue Marceau qui traverse trois des sites de la ZAC du Faubourg représentent un axe principal pour lequel une végétalisation doit être envisagée.

### **Un espace public majeur : la Place de la République :**

La place de la République doit pouvoir jouer pleinement son rôle de centre urbain à l'échelle du bas Montreuil. Son attractivité déjà manifeste, doit être renforcée par un aménagement lui permettant d'accueillir des manifestations festives et commerciales à l'abri de la circulation.

### **Le réaménagement du Boulevard Chanzy :**

Cette voie majeure d'entrée du centre ville de Montreuil est à l'abandon, la requalification des revêtements de chaussée et de trottoirs, s'impose. En l'accompagnant d'une réduction du nombre de voies de circulation, la modération des nuisances sonores et de la vitesse, rendra également aux piétons des trottoirs d'une largeur plus confortable

### **Des espaces privés végétalisés en cœur des îlots restructurés**

Le maintien, sinon l'amélioration du capital des espaces végétalisés existants en cœur d'îlot, doit être une préoccupation des projets de renouvellement urbain, ainsi que la préservation des ambiances urbaines, jardins et végétation débordant sur l'espace public. Cela concerne notamment les grands îlots du site Valmy au sud ouest, actuellement fortement imperméabilisés à l'heure actuelle.

### **Un corridor écologique Nord-sud**

Les propositions à l'échelle de l'ensemble du territoire reprennent l'ambition de relier les grands espaces plantés de l'Est Parisien, du Parc départemental de La Courneuve au Bois de Vincennes, par des corridors biologiques. Le Parc des Guilands s'inscrit dans ces corridors Nord-Sud comme un réservoir important. Mais les continuités écologiques sont faibles au sein du bas Montreuil, et la Liaison Verte devrait s'appuyer sur les plantations d'alignement des voies longues comme la rue Marceau et la rue François Arago, jouant par ailleurs un rôle important dans l'image et la représentation mentale du quartier. Elles ont l'intérêt de relier des aires d'espaces plantés comme le square D.Buisson et le terrain d'aventure pour la rue Arago. Cette dernière est directement connectée au parc des Guilands par la rue Denise Buisson, le Mail du Centenaire et le futur mail longeant le terrain de sport.

Par ailleurs les espaces plantés à créer, comme le square Progrès Zola, ou à requalifier comme la place de la République, réintroduisent le végétal et l'eau dans la ville. L'objectif stratégique de maintenir le capital végétal au sein des espaces privés participe également de la nécessaire rétention et du traitement des eaux pluviales au sein des parcelles.



LES AMENAGEMENTS DE L'ESPACE PUBLIC

Les rues et places :

Les projets prévus (PLU) :

Voies à créer

Les Aménagements Retenus

Voies à requalifier

Réaménager les carrefours pour un traitement plus urbain: Création de places...

Espaces publics à requalifier : traversées, carrefours, sorties Métro et équipements publics

"Voies vertes" circulations douces prioritaires

Les espaces plantés :

Les alignements existants

Les projets prévus (PLU) :

Espaces plantés à créer, aménager

ou ré-aménager

Les aménagements retenus :

Squares, places et espaces plantés publics de proximité

Coeurs d'îlots verts privés pour maintenir le capital végétal du B.M.

à créer

à protéger

Alignements plantés sur les voies pour favoriser les continuités écologiques

à créer

à protéger

Alignements plantés sur les voies pour favoriser les continuités écologiques

Harmoniser les aménagements



Base DGI 2008  
Ville de Montreuil



Studio d'Architecture et d'urbanisme Eleb-Harlé

Mission de Maîtrise d'oeuvre urbaine pour la définition d'un projet urbain pour le Bas Montreuil

ph 2 - PROJET URBAIN - Plan Guide LES ESPACES PUBLICS

Dans le cadre de la ZAC, pourraient notamment être envisagés :

- Percement de la voie sur le site Dufour (Emplacement Réservé au PLU)
- Traitement de la Place boulevard Chanzy/entrée des Guilands
- Traitement de la Placette boulevard de Chanzy/rue Etienne Marcel
- Requalification de la place de la République
- Création de l'espace vert planté Zola
- Requalification de voiries sur Zola/Valmy
- Aménagements cyclables et signalisation sur Cuvier/Valmy
- Traitement des Ilots rue des deux communes/Cuvier
- Création de la voie nord-sud Marceau Rousseau (Emplacement Réservé au PLU)
- Création d'un espace vert sur le terrain d'aventure (Emplacement Réservé au PLU)
- Création d'une voie est-ouest (Emplacement Réservé au PLU)
- Aménagement d'un corridor biologique rue Marceau
- Aménagement du square Virginia Wolf (Emplacement Réservé au PLU).



Rénovation de l'espace public (Carte SAU/Techné-cité)

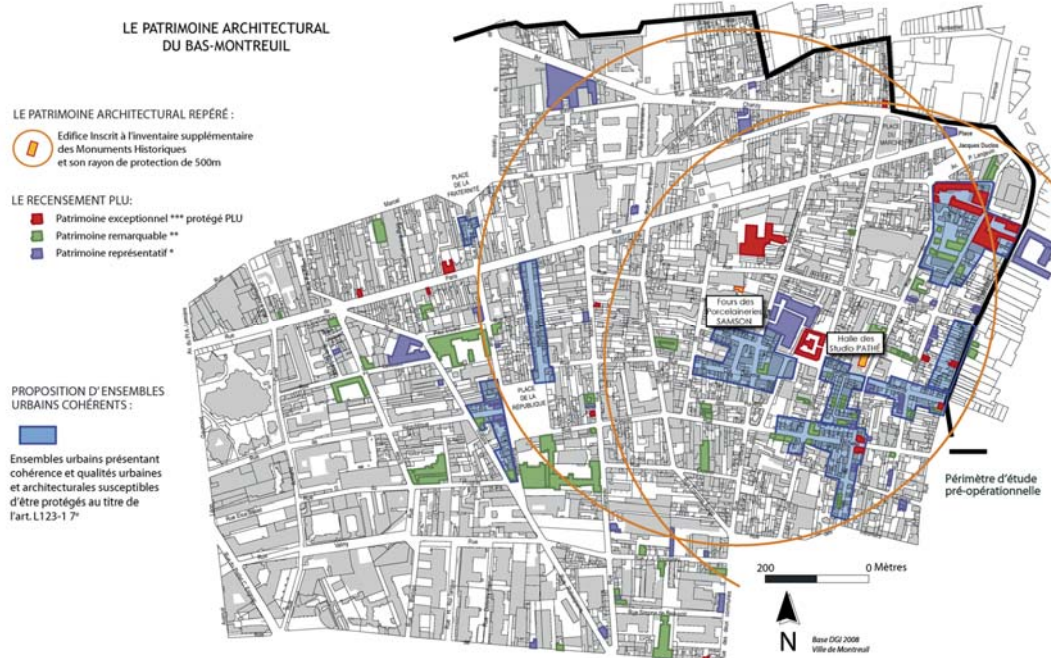
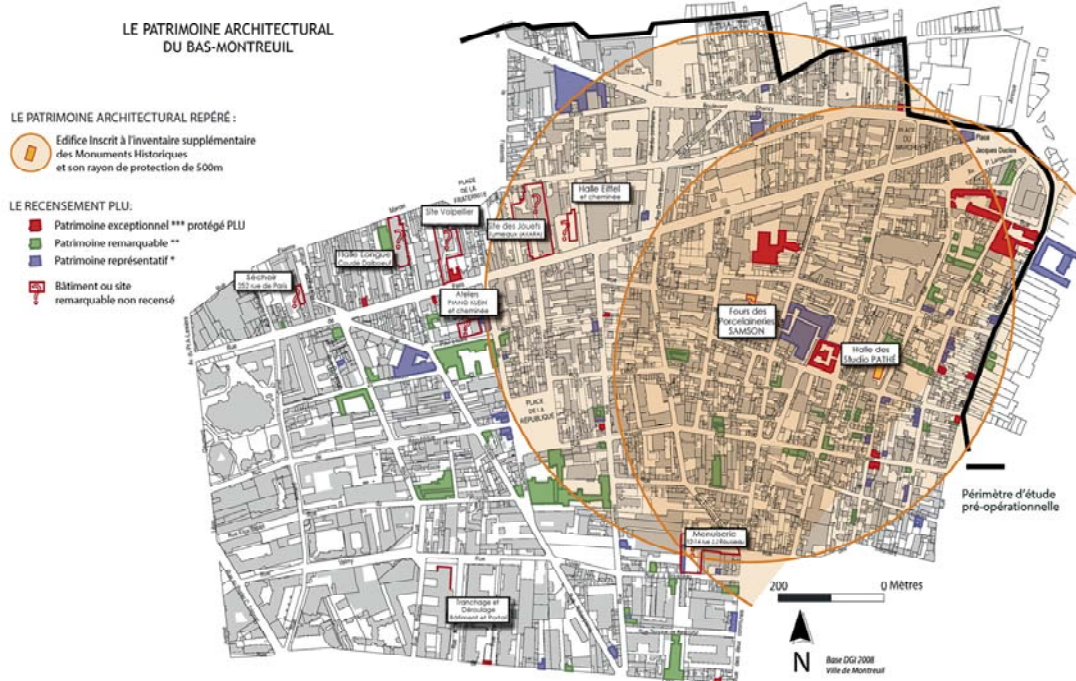


Espaces verts (Carte SAU/Techné-cité)

Le projet urbain sur la ZAC du Faubourg- pré-programme des aménagements

• **Un patrimoine bâti préservé et mis en valeur**

Le projet prévoit la préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti caractéristiques de l'histoire du site. Cela concerne des anciens bâtiments industriels mais aussi des ensemble urbains cohérents.



(Source : Studio d'Architecture et d'Urbanisme)

A l'échelle de l'ensemble du bas Montreuil les projets urbains représentent à 15 ans environ :

- 3000 logements autorisés (dont remplacement de logements démolis).
- 40% de logements sociaux soit 1200 logements.
- 15 M d'€ d'investissements sur l'espace public.
- 27 nouvelles classes avec gymnase pour répondre aux besoins actuels et à ceux des nouvelles constructions.
- 35% d'activités et commerces pour maintenir une mixité des fonctions et notamment activités artisanales/industrielles, bureaux et commerces.
- Des orientations d'aménagement et de programmation à intégrer au PLU.

### 3.2 Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

Le projet d'aménagement s'inscrit dans le cadre réglementaire du SDRIF à l'échelle régionale et du Plan Local d'Urbanisme approuvé en avril 2011 au niveau communal.

Le secteur du bas Montreuil est l'objet d'une forte pression foncière, notamment liée à l'attractivité de la proximité de Paris et à la présence de transports en communs lourds. Le plan local d'urbanisme approuvé en avril 2011, définit des objectifs ambitieux de construction de nouveaux logements dans ce secteur anciennement dédié à un développement uniquement axé vers le bureau.

En effet, dans le cadre des orientations stratégiques, les enjeux transversaux du PADD, avec lesquels le dispositif réglementaire du PLU est en cohérence, sont :

- L'affirmation du caractère populaire de la ville et du **maintien de l'équilibre actuel du parc de logement** et l'amélioration du cadre de vie intégrant une ambition d'écologie urbaine élevée.
- La lutte contre les inégalités sociales et territoriales entre le haut et le bas Montreuil par l'implantation d'équipements structurants.
- La contribution à la réduction de la crise du logement avec la volonté de **réalisation de 3500 logements sur 5 ans soit 7000 logements supplémentaires à horizon de 10 ans**, conformément à la convention « habitat-activité » que la ville a signé avec l'Etat.
- L'intégration des engagements de réduction de la consommation énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique.
- La poursuite d'**un développement économique plus harmonieux et plus équilibré**, profitant au territoire.
- La lutte contre la pression foncière en s'appuyant notamment sur l'établissement foncier régional.

Le projet d'aménagement sur la ZAC du Faubourg qui est développé dans le cadre des règles d'urbanisme fixées par le PLU s'inscrit directement dans cette logique.

Ainsi le projet viendra préciser les conditions de réalisation concrètes de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable par des orientations d'aménagement et de programmation plus précises et plus strictes à l'échelle du périmètre de la zone.

### 3.3 Justification du projet au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain

Le projet urbain développé sur le périmètre de la ZAC du Faubourg est fidèle aux principes du développement durable, à la fois dans ses modalités de conception et dans ses objectifs programmatiques et d'aménagement.

La justification du site retenu pour le projet du bas Montreuil, et plus particulièrement du périmètre de la ZAC du Faubourg, est liée à la volonté de la Ville de Montreuil de réguler la pression foncière constatée sur cette partie du territoire communal et d'encadrer le développement des constructions, leurs typologies, leur qualité et le financement des équipements et aménagements induits par ces constructions.

La définition des sites de projet s'est fondée sur une analyse de la mutabilité foncière réalisée en 2010 par le cabinet « QuelleVille? » notamment au regard du statut de la propriété, de la vitalité des activités et de l'état du bâti.

Cette analyse a été précisée par les urbanistes du Studio d'Architecture et d'Urbanisme Eleb-Harlé qui, à l'aide de visites de terrains et d'études capacitaires sur chacun des îlots mutables à court, moyen et long termes, ont permis de resserrer le périmètre d'intervention. Cette analyse s'est fait en lien avec les possibilités permises par le PLU sur chaque zone et a été complétée par l'analyse des projets suivis dans le cadre de la permanence promoteurs de la Ville.

Le projet urbain a été élaboré de manière itérative entre les spécialistes en conception urbaine, en environnement, en programmation urbaine et bilans financiers, en lien avec les services de la ville et les élus, et en concertation avec les habitants et usagers du quartier et de la ville.

Deux scénarios de construction et d'aménagement ont ainsi été bâtis sur le périmètre de la ZAC du Faubourg. Les tests de capacités ont permis de faire varier les paramètres suivants :

- potentiel constructible,
- programmation des équipements et espaces publics,
- intervention publique en acquisition.

Le scénario A présente une constructibilité « maximum » de logement, l'intervention publique en acquisition y est importante, et les équipements et espaces publics programmés sont ceux induits par les besoins générés par la forte constructibilité ; il est le reflet d'un développement « au fil de l'eau », non régulé, dans la poursuite de la tendance observée ses dernières années, avec la réalisation de grands programmes de logements et d'opérations sur des sites remembrés, regroupant plusieurs parcelles et générant des assises foncières vastes. Le scénario B, dit « régulé » présente une constructibilité plus faible, issue aussi bien d'une réduction des densités bâties et que de certaines emprises concernées.

Le réalisme économique de ces deux scénarios a été testé à l'aune de bilans financiers ; les paramètres suivants ont été déterminants pour évaluer un équilibre acceptable par la collectivité du bilan d'aménagement :

- densité de construction,
- répartition habitat/activité,
- part de logements sociaux,

- besoins induits en équipements publics,
- programme d'aménagement des espaces extérieurs.

Les objectifs de développer une mixité sociale et fonctionnelle, un quartier équipé et agréable à vivre ont été des leitmotifs permanents dans le cadre de l'élaboration du projet urbain, de même que la nécessité de permettre le financement des équipements et espaces publics induits par le programme de construction.

Un projet urbain « optimisé » a ainsi été étudié, sur la base des scénarios A et B, pour répondre à ces objectifs. La recherche d'un équilibre a porté sur une limitation des emprises concernées et sur une optimisation de leur constructibilité. L'enjeu a été de maintenir les objectifs de qualité architecturale et urbanistique tout en recherchant une meilleure efficacité des emprises en termes de logements reconstruits, avec le souci de ne pas gaspiller du foncier. Aussi la régularité des lots a été améliorée par des remodelages fonciers intégrant des fonds de parcelles faiblement ou non construits.

Sur les sites de la ZAC du Faubourg, le portage foncier public sera limité aux équipements structurants et aux nécessités de développement des espaces publics : l'enjeu est avant tout d'encadrer le développement de l'initiative privée afin de promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle ainsi que la qualité urbaine et environnementale des projets.

Le projet d'aménagement retenu répond plus spécifiquement aux **enjeux environnementaux** suivants, analysés par le cabinet Urban-Eco :

- **la biodiversité et nature en ville**, sous l'angle notamment des trames vertes et bleues et de l'incidence du projet sur le site Natura 2000. La prise en compte de ces deux aspects est une obligation réglementaire en plus d'être une nécessité environnementale. Ils fonctionnent conjointement : en effet, les seules incidences éventuelles du renouvellement urbain sur le site Natura 2000 sont à chercher dans son effet sur les connexions écologiques (maillage d'espaces végétalisés, végétalisation d'accompagnement des voies...) ;
- **la gestion des eaux pluviales**, dans le cadre réglementaire et technique départemental, en tenant compte des contraintes topographiques et géologiques et dans une volonté de mise en valeur du paysage de l'eau en ville ;
- **la qualité du cadre de vie**, envisagée sous l'angle du paysage urbain, de la végétalisation et de ses conséquences sur le climat urbain et les îlots de chaleur, et sur la réduction des pollutions (gaz à effet de serre, particules, NOx...)
- **les déplacements, notamment les déplacements doux** (piétons et vélos), pour offrir une alternative efficace et sûre aux déplacements en véhicules individuels, et articulée avec l'offre de transports en commun dense et efficace dans le bas Montreuil.

#### **4. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE**

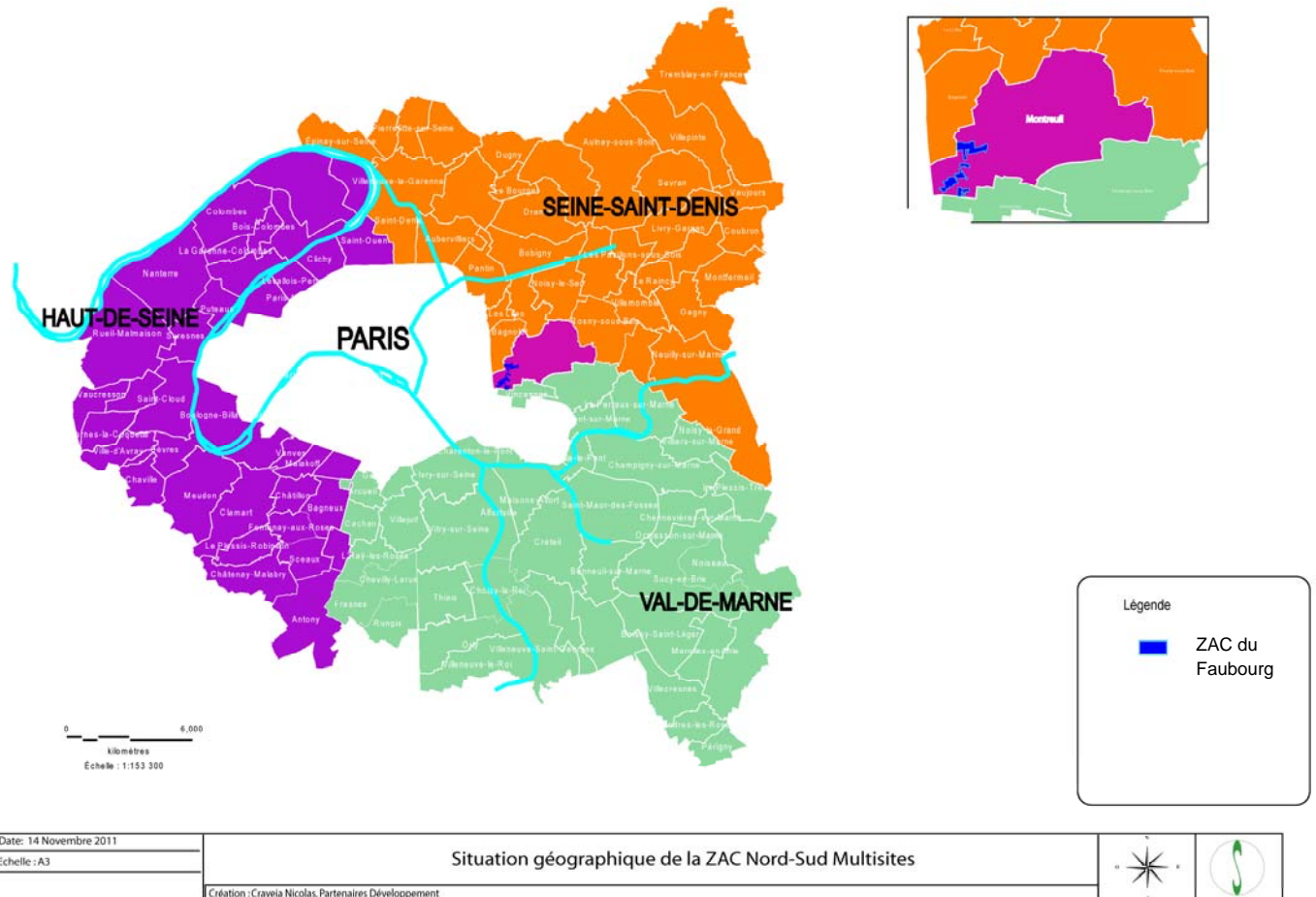
Dans le cadre de la ZAC, la surface à construire nécessaire pour réaliser le programme est estimée, au stade du dossier de création, à 180 500 m<sup>2</sup> de Surfaces Hors Œuvre Nettes (SHON) dont la répartition par affectations serait la suivante :

- 115 500 m<sup>2</sup> de SHON de logements, soit environ 1450 logements, dont 40% de logements sociaux ;
- 65 000 m<sup>2</sup> de SHON d'activités artisanales, commerciales et tertiaires.

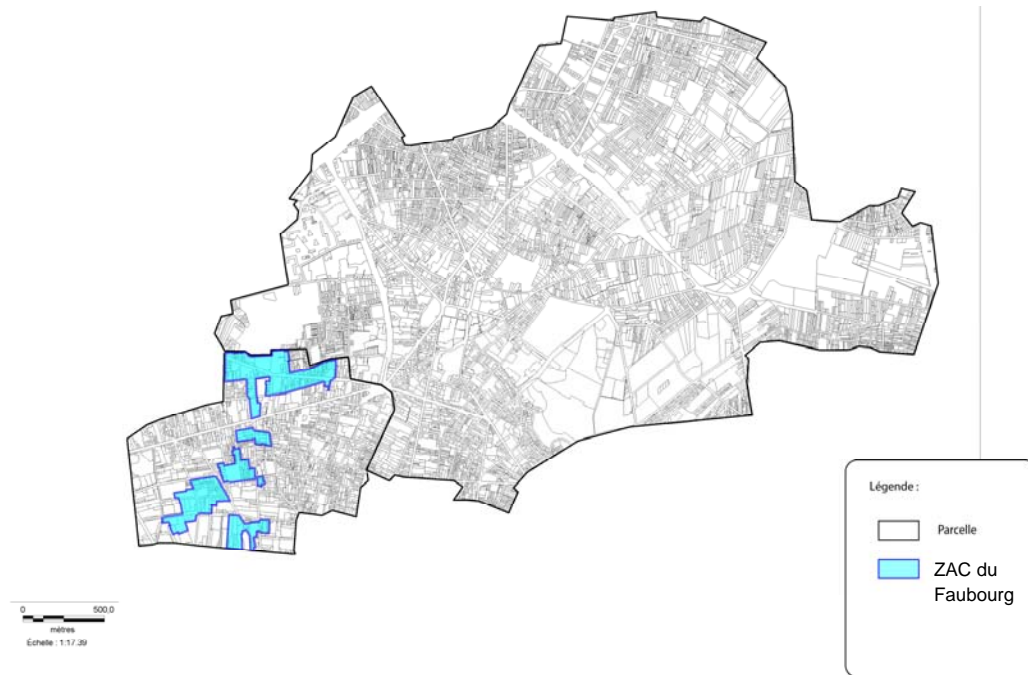
Le projet prévoit de répondre aux besoins induits par le programme de construction de logements en équipements, correspondant à 4 classes maternelles et 7 classes élémentaires.

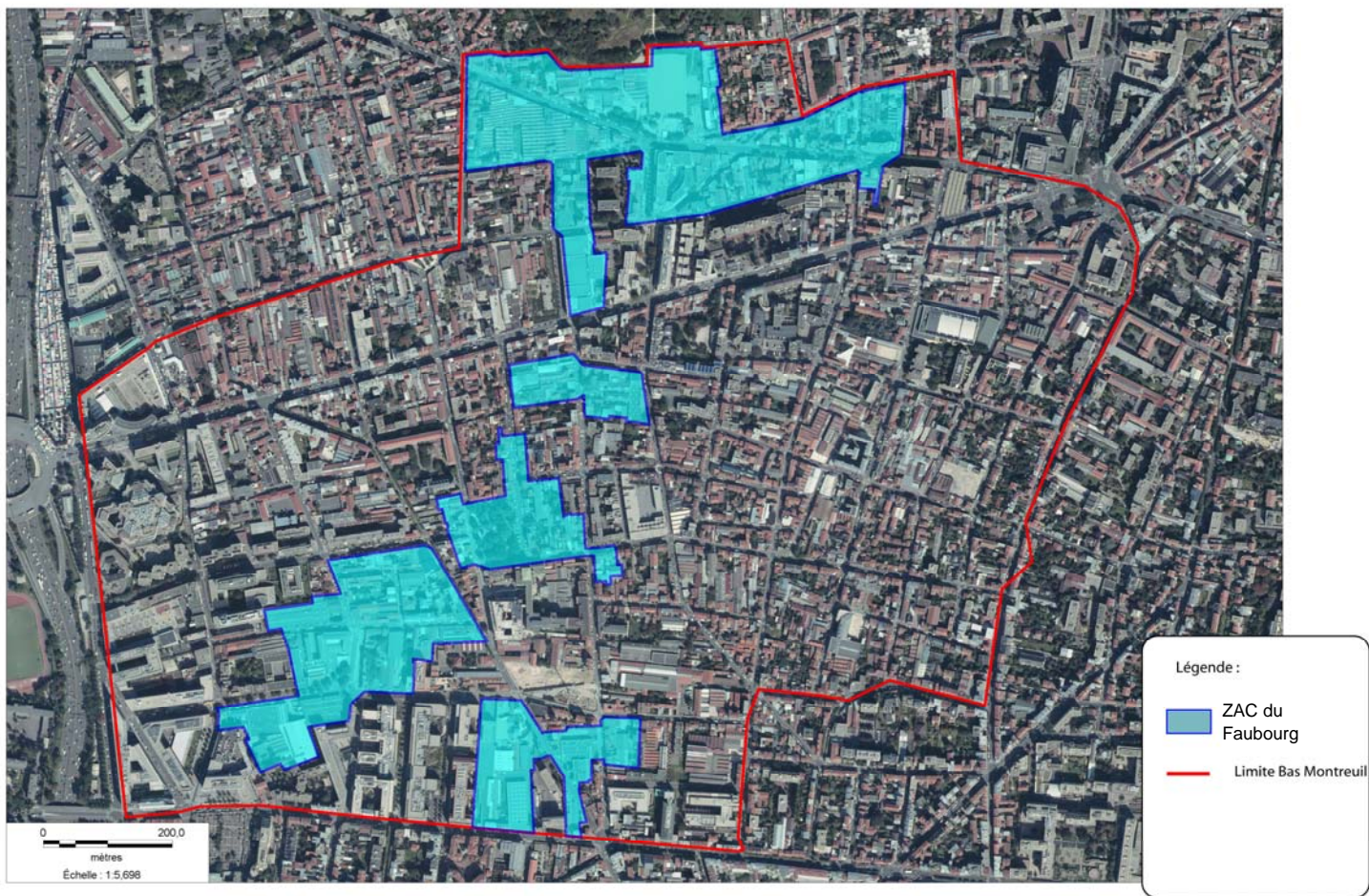


## II. PLAN DE SITUATION



### III. PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DE ZAC







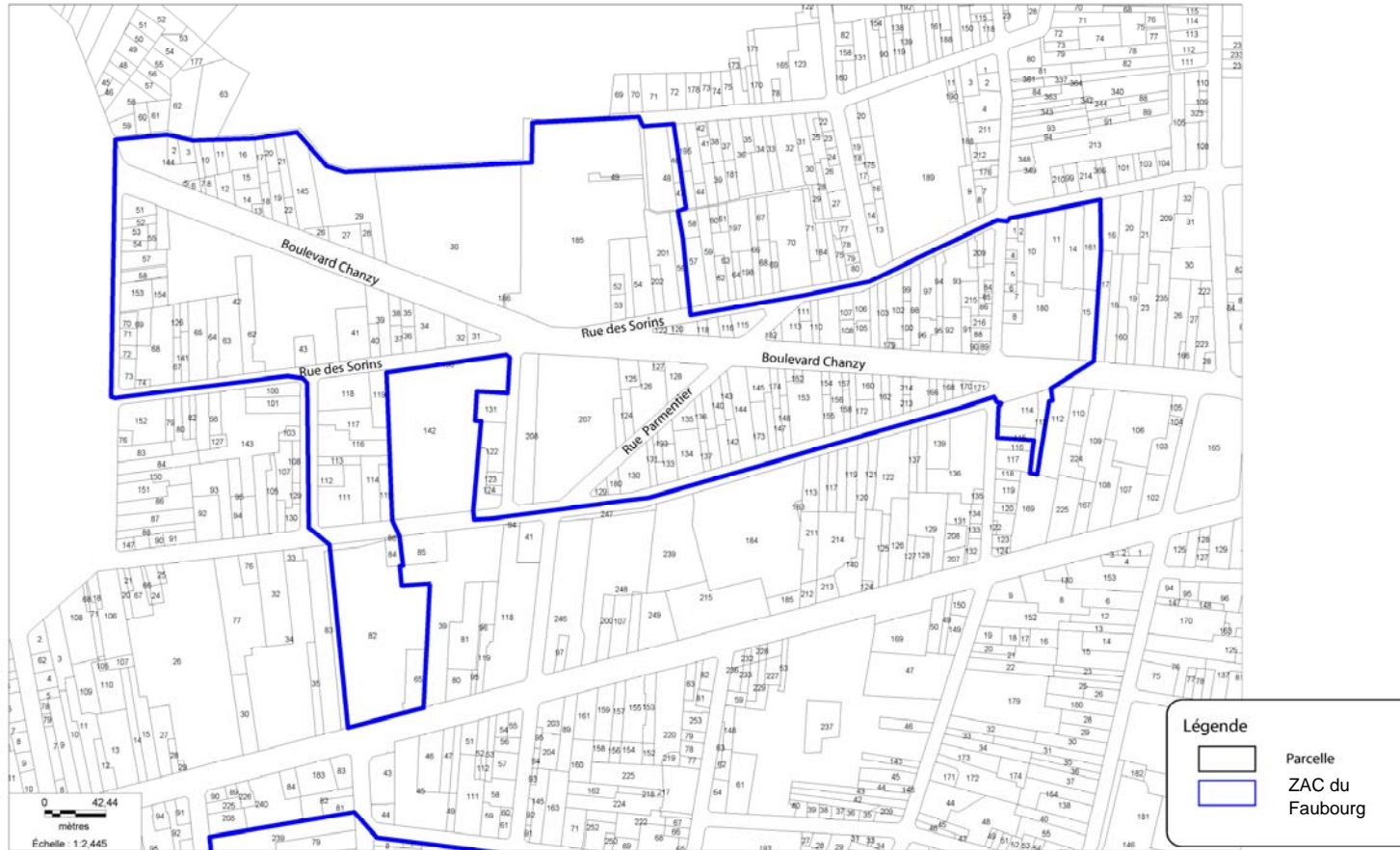
Le périmètre de la ZAC du Faubourg (blanc) (site Chanzy), Source : Partenaires Développement.

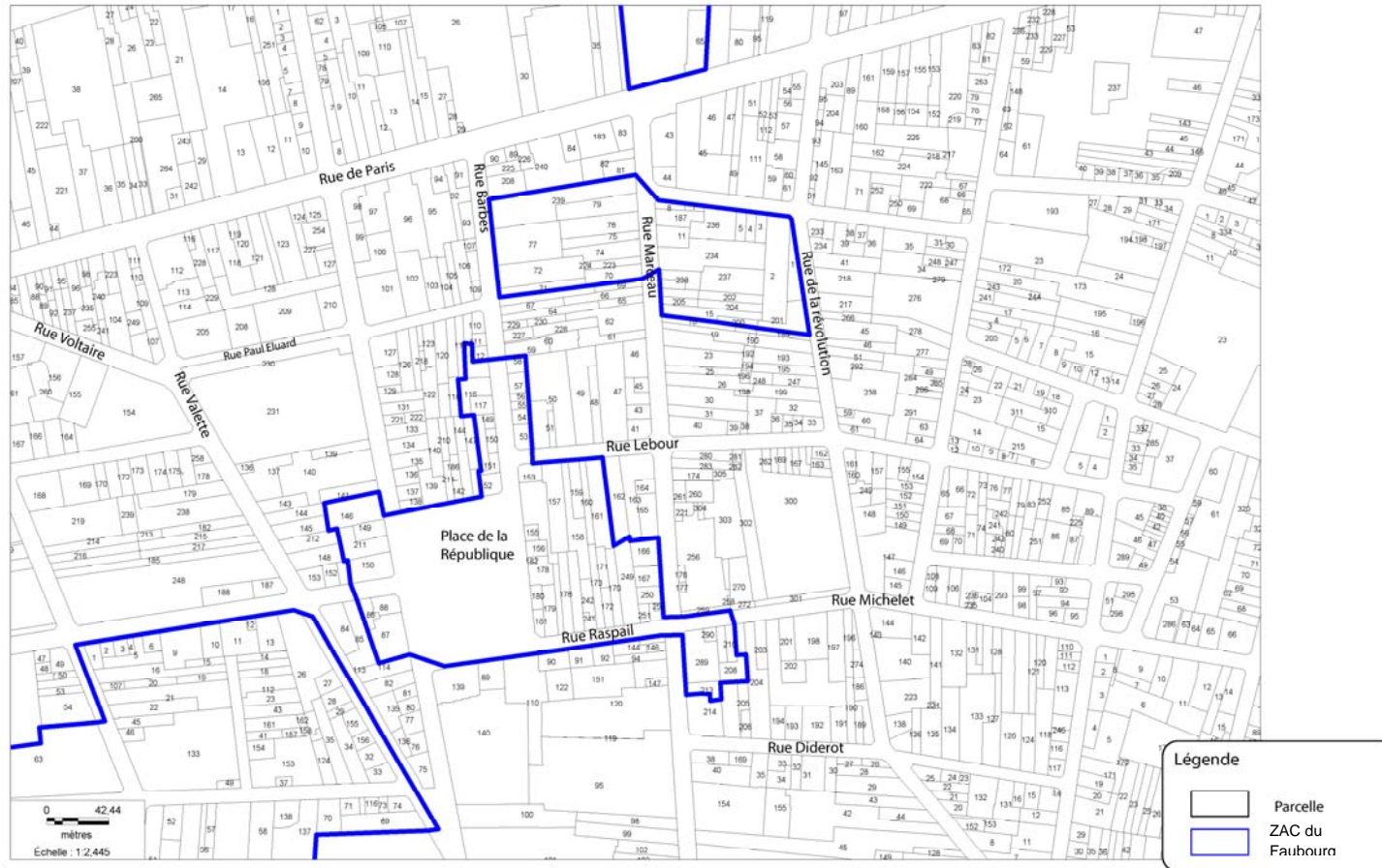


Le périmètre de la ZAC du Faubourg (blanc) (site Chanzy), Source : Partenaires Développement.

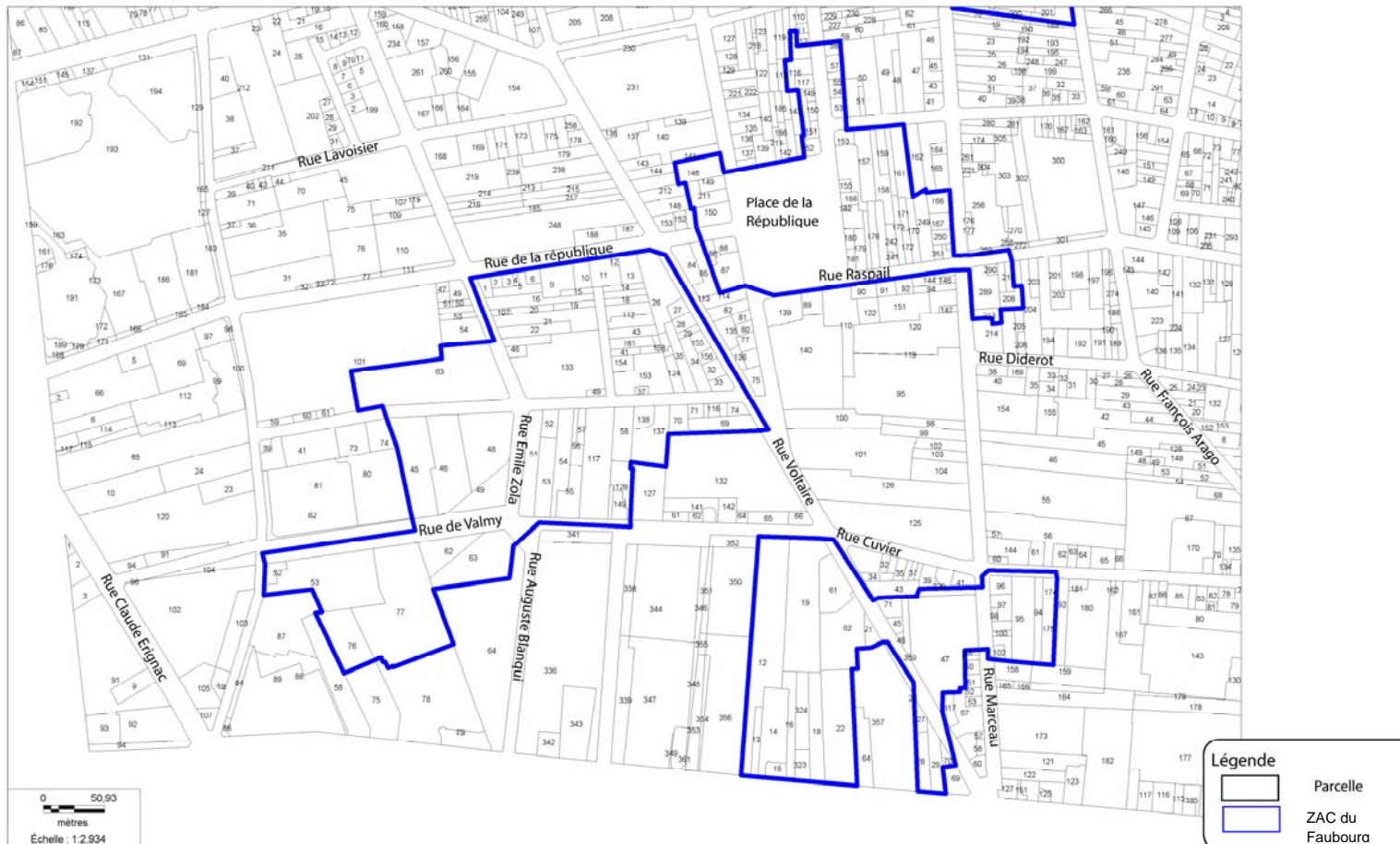


Le périmètre de la ZAC du Faubourg (blanc) (site Chanzy), Source : Partenaires Développement.









#### **IV. ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT**

SE REPORTER AU RAPPORT JOINT AU PRÉSENT DOSSIER

## **V. RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT (TLE)**

L'opération prendra en compte les coûts générés par la réalisation des nouveaux équipements et des aménagements des voiries nouvelles de maillage du site, des réseaux divers, des espaces verts et des voies douces.

En conséquence, en application de l'article 1585 C - I.2 du Code Général des Impôts et de l'article R.317 quater de l'annexe II du Code Général des Impôts, la Ville de Montreuil décide d'exonérer les constructeurs de la taxe locale d'équipement - et de la taxe d'aménagement qui la remplacera au 01/03/2012.

Le régime de la taxe locale d'équipement et de la taxe d'aménagement sera remplacé par un régime de participation défini sur la base du dossier de réalisation de la ZAC.

Selon les dispositions du dernier alinéa de l'article 332-9 du CU, les participations au titre du PAE pourront continuer à être exigées au sein de la ZAC, jusqu'au dossier de réalisation et au delà, sauf lorsque le terrain d'assiette des constructions aura fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.