

# DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC DE LA FRATERNITÉ 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>	Version V3 du 5 décembre annule et remplace la version du 1 <sup>er</sup> décembre
<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
2.	DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	11
2.1	Description de l'environnement naturel et bâti du site .....	11
2.2	Description socio-économique du site .....	15
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 .....	21
2.1	Description du projet - Le parti d'aménagement retenu .....	21
2.2	Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur ....	28
2.3	Justification du projet au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain.....	29
4.	PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE ....	35
II.	PLAN DE SITUATION .....	36
III.	PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DE ZAC .....	37
IV.	ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.....	40
V.	RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT (TLE) .....	41

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

### **Préambule réglementaire**

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

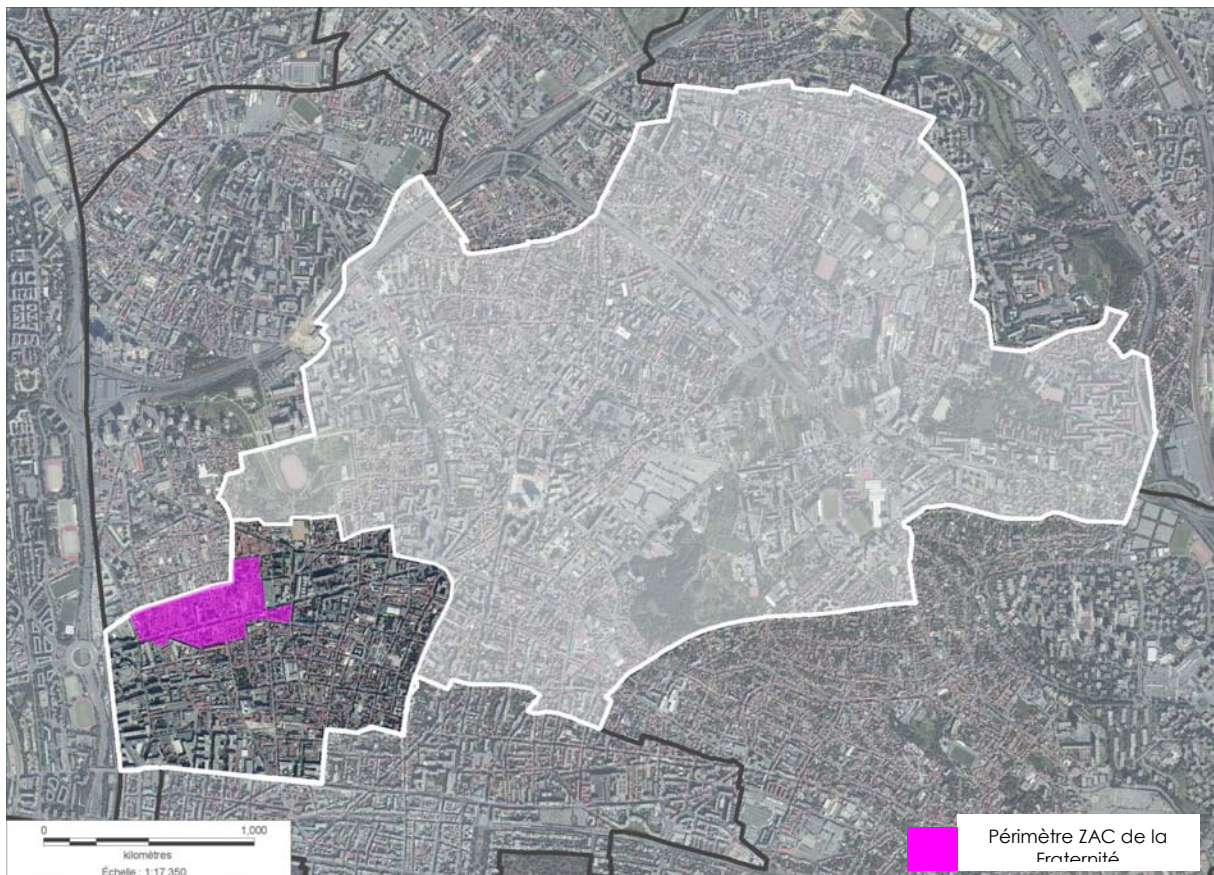
«Le dossier de création (de la ZAC) comprend :

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 de la Fraternité s'étend sur 16 hectares de part et d'autre de la rue de Paris, au cœur du secteur du bas Montreuil, au sud-ouest du territoire communal.



#### Le périmètre de la ZAC de la Fraternité au sein du Bas Montreuil et de la Ville de Montreuil

Le périmètre de la ZAC de la Fraternité 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 présentent des dysfonctionnements 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.

C'est par ailleurs un territoire stratégique à l'échelle de la Communauté d'agglomération Est Ensemble, au croisement d'enjeux à la fois territoriaux et thématiques :

- le secteur des Portes/Faubourgs de Paris identifié comme un enjeu territorial majeur pour l'Est parisien,
- la thématique de l'habitat indigne identifié comme un enjeu communautaire.

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 et la Ville de Montreuil est consciente des risques d'une évolution non maîtrisée de ce secteur, et des ses implications sur les équipements publics existants, sur les voiries et réseaux, et des risques liés à l'éviction des populations les plus vulnérables et à la disparition du tissu économique traditionnel.

C'est pour faire face à la nécessité d'encadrer et de réguler les interventions privées à l'œuvre dans ce quartier stratégique en mutation que 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 traitement 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 objectifs ont été traités de façon spécifique sur ce territoire situé de part et d'autre de la rue de Paris particulièrement marqué par la problématique spécifique de l'habitat insalubre ; ils sont amenés à se réaliser dans le cadre du périmètre opérationnel que constitue la ZAC de la Fraternité. Son emprise correspond au périmètre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) retenu par le ministère du Logement en décembre 2009.

## 1.2 Les objectifs politiques

Les **objectifs de la municipalité** sur l'ensemble du bas Montreuil, et plus particulièrement sur les sites de la ZAC de la Fraternité 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.

Les objectifs politiques spécifiques au périmètre de la ZAC de la Fraternité, notamment en lien avec la problématique de l'habitat insalubre dans ce secteur et le PNRQAD, sont les suivants :

- **Intervenir sur l'habitat existant et maintenir la population modeste de ce secteur**

Le volume d'habitat dégradé indigne présent sur le secteur appelle une intervention lourde de réhabilitation de l'habitat existant, qui doit être mise en œuvre de manière à répondre à plusieurs enjeux :

- Améliorer les conditions de logements des ménages en place,
- Maintenir sur place les populations,
- Conserver un parc locatif privé de bonne qualité et accessible,
- Préserver l'identité et le patrimoine bâti du secteur.

Le projet devra également répondre aux enjeux du développement durable :

- lutte contre la précarité énergétique et promotion de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- en incitant à l'utilisation de matériaux non polluants et renouvelables.

- **Renouveler et diversifier l'offre de logements par une intervention foncière sur les « points durs » du tissu urbain**

Les objectifs sont les suivants :

- Résorber l'insalubrité structurelle,
- Produire du foncier dans un secteur tendu,
- Diversifier l'offre de logements : locatif privé/accession/locatif social en proposant des produits adaptés aux besoins des populations actuelles et futures,
- Proposer un parc social de droit en remplacement du parc social « de fait » résorbé,
- Encadrer et réguler le renouvellement urbain d'initiative privée.

- **Requalifier l'espace public et offrir des équipements publics de qualité répondant aux besoins de la population**

La requalification des **espaces publics** est une des composantes essentielles du renouvellement urbain. Cet enjeu se matérialisera par une intervention sur les trames existantes, avec un traitement lourd sur les axes les plus problématiques, une requalification plus légère sur les autres axes, et l'accent mis sur les circulations douces (piétons, vélos) et les transports en commun.

Au vu du diagnostic, l'enjeu principal consiste à réaménager l'espace public afin d'y améliorer la place du piéton. Les interventions sur l'espace public se déclinent en trois points :

- les circulations : améliorer leur fluidité, leur lisibilité ;
- les liaisons : améliorer les liaisons existantes et en créer de nouvelles ;
- améliorer la qualité d'usage des espaces publics.

L'intervention sur les différents types d'espaces publics, par leur requalification ou leur restructuration en accompagnement des actions réalisées sur le bâti, a pour objectif de conforter les potentialités de ce secteur, en renforçant son attractivité et en améliorant son image et utilisation par les habitants, et donnant une image renouvelée et plus attrayante de la ville.

Il s'agira enfin de requalifier les espaces publics non seulement par la reprise des voies existantes mais aussi par la création de nouvelles liaisons afin de permettre une perméabilité des grands îlots.

L'intervention proposée sur les **équipements publics** répond à trois enjeux :

- Répondre aux besoins existants non satisfaits. Il s'agit de renforcer les équipements publics existants aujourd'hui saturés dans les domaines scolaires, de la petite enfance et des équipements culturels. L'enjeu est également de restructurer les équipements obsolètes.
- Répondre aux besoins nouveaux induits par la croissance de la population. Il s'agit de prévoir des extensions dans les groupes scolaires existants et le cas échéant créer de nouveaux équipements scolaires afin de répondre à la croissance démographique du quartier.
- Développer des équipements pour améliorer l'attractivité du quartier. Les équipements publics accompagnent souvent l'attractivité du territoire et son développement. Les équipements culturels peuvent être un vecteur de dynamisme important, et feront l'objet d'une réflexion approfondie dans le périmètre.

- **Restructurer, revitaliser et renforcer le tissu commercial**

L'enjeu est de restructurer des cellules commerciales fragiles et inadaptées. Il faut, d'une part, envisager des actions générales qui auront une retombée sur le commerce : espaces publics, renouvellement urbain... D'autre part, l'enjeu est de mettre en place des actions spécifiques sur des points clefs que sont la maîtrise



publique des murs de certains emplacements stratégiques, la revalorisation du bâti commercial, le travail sur la vacance par des changements de destination des sols entre activités et logements.

La focalisation de l'action sur la rue de Paris est essentielle, car le site est un puissant vecteur d'image, compte tenu de son positionnement spatial, de sa longueur, de sa fonction (véritable colonne vertébrale), et doit pouvoir être un véritable pôle intermédiaire structurant le quartier, avec une réponse complète aux besoins courants, quotidiens, des habitants et des actifs de cette partie de la ville, en capacité de fournir une alternative à la fréquentation des pôles concurrents.

Il s'agit d'un pôle repéré à l'échelle régionale. Le tissu économique des PME doit être notamment conforté dans le quartier. L'objectif est de garder une mixité historique logements/activités sans oublier les mutations économiques qui précarisent les activités artisanales bas de gamme.

Par ailleurs, l'enjeu est de valoriser et de développer ces activités économiques non commerciales, à commercer par le tertiaire.

Pour répondre à ces objectifs, la ville de Montreuil et a été sélectionnée en décembre 2009, avec la Ville de Bagnolet, dans le cadre du **programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)** sur un périmètre intégrant les îlots limitrophes de la rue de Paris particulièrement concernés, et à partir duquel a été défini le périmètre de la ZAC de la Fraternité.

La Ville met par ailleurs en place **une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU)**, dont l'objectif est d'inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux d'amélioration, en mobilisant des outils à la fois incitatifs et coercitifs.

Les Villes de Montreuil et de Bagnolet s'apprêtent à signer avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), une Convention pluriannuelle de mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés Bagnolet/Montreuil sur la période 2012-2018.

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

Le programme de construction **s'inscrit dans le cadre des règles d'urbanisme en vigueur**, toutefois, la Ville a souhaité, suite aux études pré opérationnelles, mettre en œuvre une zone d'aménagement concerté sur les 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.

Sur la base des conclusions de ces études, la ville a d'ores et déjà validé la mise en place de dispositifs de financement des équipements publics. Un **Programme d'Aménagement d'Ensemble** (PAE) a été retenu sur le secteur PNRQAD et approuvé par les élus de la Ville lors de la séance du Conseil municipal du 23 juin 2011. Ce PAE préfigure le périmètre pressenti de la ZAC à créer.

Les études pré opérationnelles ont par ailleurs 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 le secteur du retenu dans le cadre du PNRQAD, la ville a choisi de mettre en œuvre **une ZAC avec intervention publique lourde** pour traiter la problématique spécifique d'un tissu complexe d'habitat ancien dégradé avec des acquisitions, notamment en expropriation, pour des opérations de réhabilitation lourde d'habitat insalubre et des interventions de démolition et de restructuration foncière afin de proposer une offre nouvelle de logements privés, de logements sociaux, de locaux d'activités et de commerces.

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

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

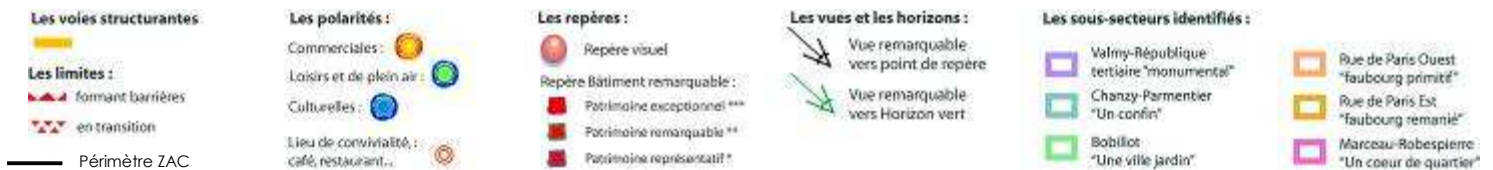
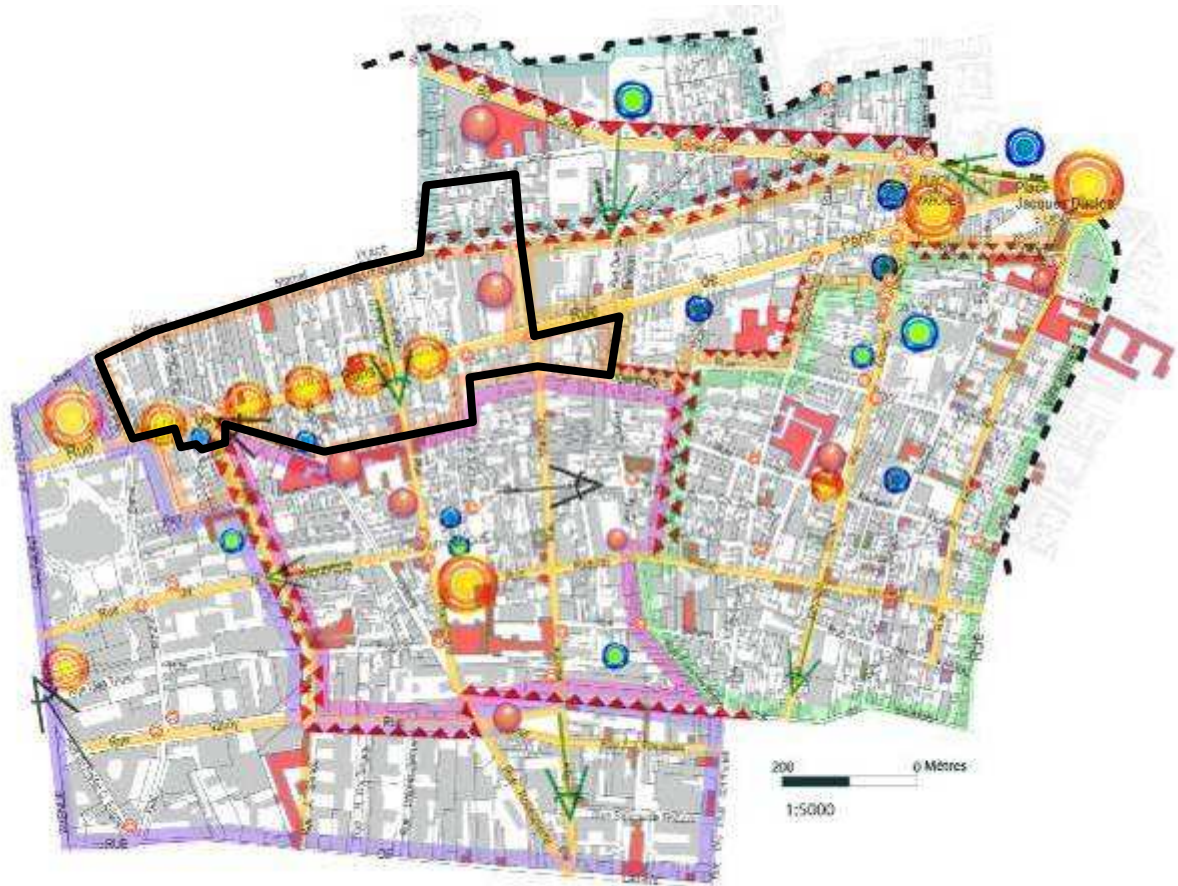
- **Un tissu mixte de faubourg**

Le secteur du bas Montreuil concerné par le périmètre de la ZAC de la Fraternité et le PNRQAD s'étend de part et d'autre de la rue de Paris. Il s'est urbanisé en extension du faubourg parisien, en s'agglomérant progressivement autour et le long de la rue de Paris, avec un rythme d'urbanisation d'abord faible et lente au cours du XIX<sup>e</sup> siècle puis très rapide au tournant du siècle.

Il s'agit d'un tissu mixte de faubourg formé à partir d'un parcellaire agricole maraîcher en lanière, imbriquant ateliers, entrepôts et habitat, et laissant peu de place aux espaces libres. Les terrains sont en général construits sur toute leur profondeur, avec des constructions très diversifiées allant de l'atelier à l'usine. Les îlots de surface moyenne (de 10 000 m<sup>2</sup> à 20 000) sont quelquefois recoupés par des sentes piétonnes ou des passages dans la profondeur.



La première séquence de la rue de Paris, intégrée dans le périmètre de la ZAC, comporte une ponctuation singulière en entrée Ouest, avec le centre commerciale de la grande porte, et une séquence assez longue marquée par la densité de façades commerciales, entre la rue d'Alembert et la rue Robespierre. La dissymétrie de la voie est assez marquée par la différence des types de constructions, plus vernaculaire sur le côté sud, où les bâtiments d'un seul étage sont plus nombreux qu'au Nord.



Les éléments constitutifs du paysage de la ZAC de la Fraternité au sein du Bas Montreuil (Source : SAU)

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

Le diagnostic d'un mauvais fonctionnement des espaces publics souligne de façon générale :

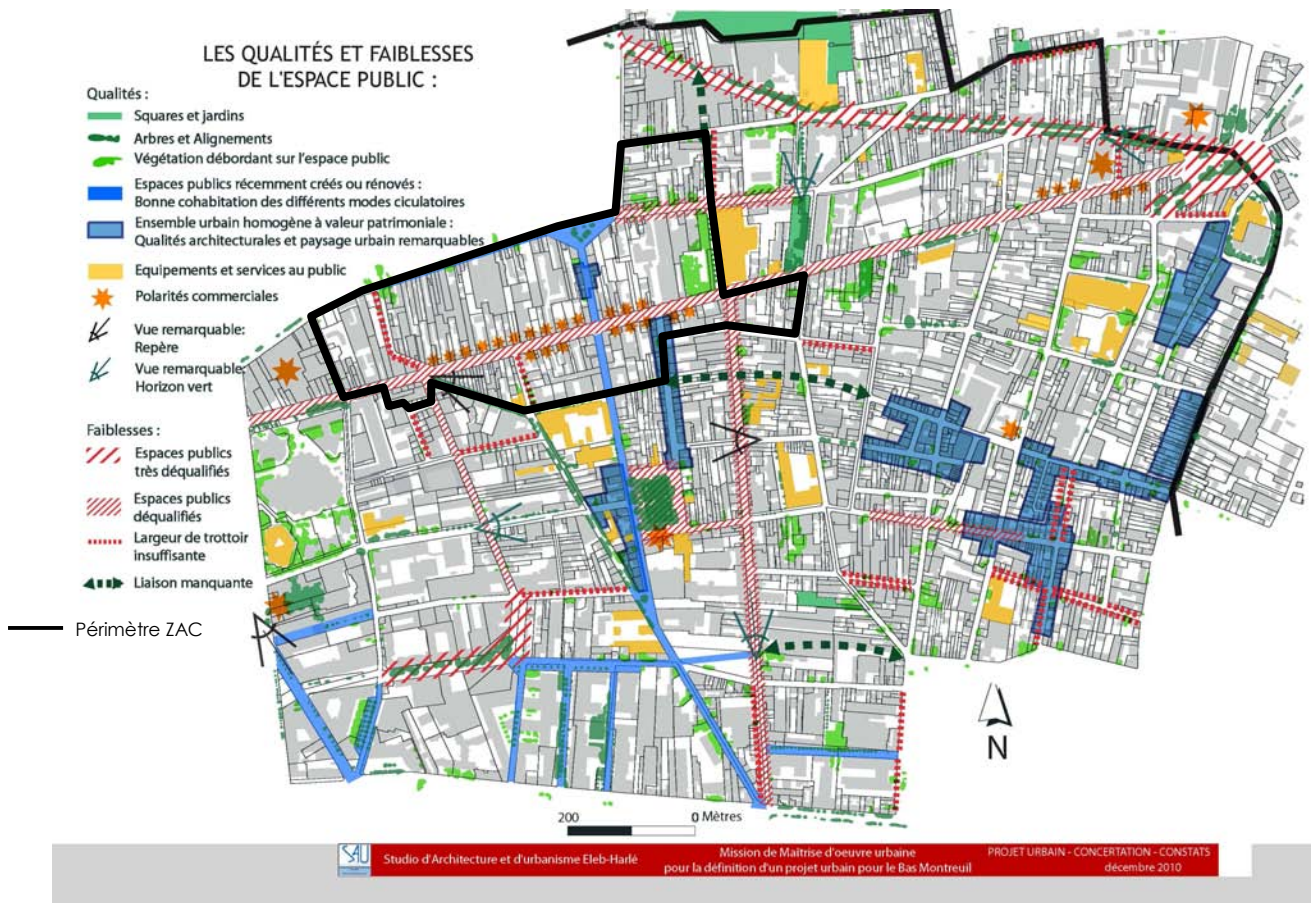
- Des liaisons urbaines manquantes, en particulier Est Ouest, sur le mode mineur (liaison douces) ou majeure : transversale permettant de désengorger la rue de Paris.
- Des dysfonctionnements en termes de surcharges de circulation sur une trame urbaine faible (largeur de rue), et de stationnement (pas 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 de la Fraternité 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.

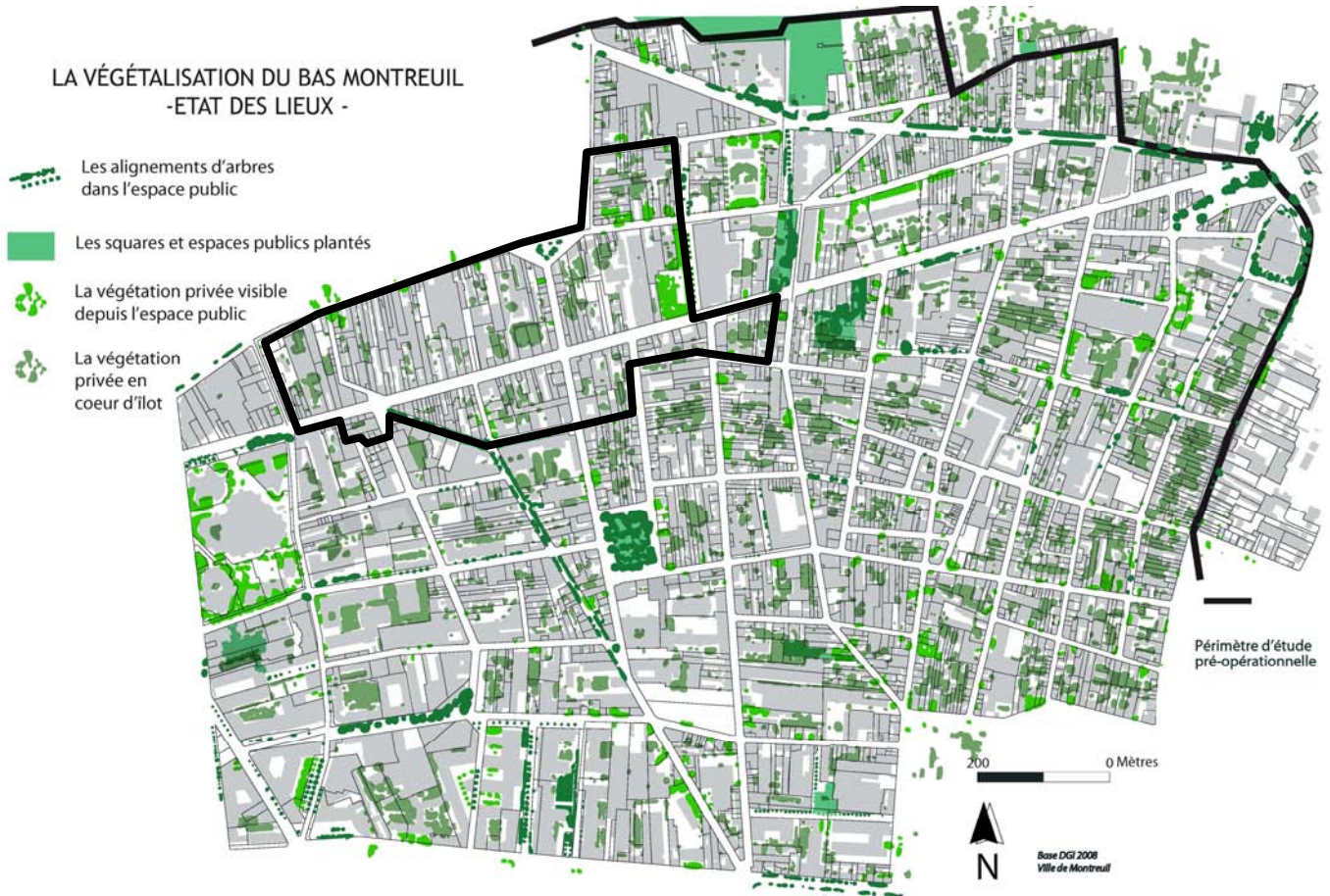
D'une façon générale des conflits d'usages sont constatés, découlant d'une inadéquation des faibles gabarits de voies à l'usage de véhicules utilitaires liés à la présence d'activité dans un tissu mixte. La carte des qualités et faiblesses de l'espace public dans le Bas Montreuil présente les principaux espaces dégradés, appelant une requalification : la rue de Paris surtout dans sa première séquence, au sein de la ZAC de la Fraternité, en fait partie.



### Les qualités et les faiblesses de l'espace public de la ZAC de la Fraternité au sein du Bas Montreuil

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

Fortement urbanisé, le bas Montreuil dans son ensemble et plus particulièrement notamment dans le secteur Ouest de la rue de Paris 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

- **Un quartier mixte, attractif d'un point de vue économique et bien desservi**

La mixité urbaine est à dominante économique, et s'exprime tant à l'échelle de l'îlot que de la parcelle.

En effet, le quartier du bas Montreuil constitue **un espace de forte densité d'activités économiques qui représente 30%** des entreprises montreuilloises et 40% des emplois.

Le quartier, limitrophe du périphérique, bénéficie d'une excellente accessibilité routière. Il est également desservi par des transports en commun de large capacité qui assurent la liaison avec le centre de l'agglomération (la ligne de métro 9, avec la station Robespierre au sud du secteur - Trois lignes de bus sillonnent le secteur : la 318, la 102 et la 215).

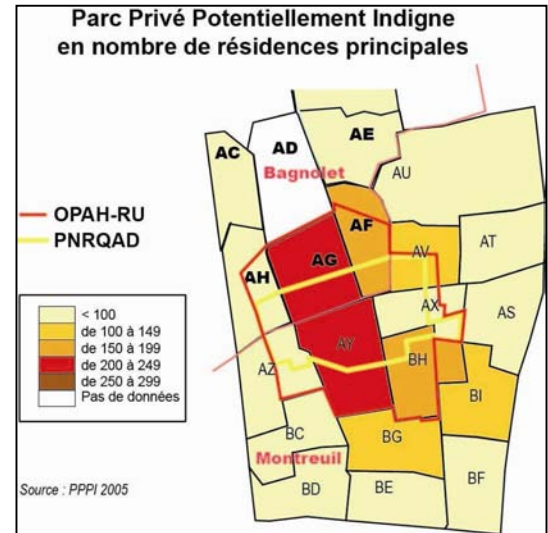
Toutefois, contrairement au reste du bas Montreuil, le secteur de la ZAC de la Fraternité, souffre d'un déficit d'attractivité avec un tissu urbain et d'activités qui s'est peu renouvelé.

- **Une part importante d'habitat dégradé qui abrite une forte proportion de ménages paupérisés**

Le quartier situé dans les limites du périmètre du PNRQAD, est très majoritairement composé d'habitat privé (environ 90 % du parc), surtout à caractère collectif (plus de 85 % du parc).

L'habitat social est présent dans l'ouest du secteur, en bordure du périphérique, dans les opérations d'aménagement des années 70 et 90, et de manière diffuse dans le périmètre sur des petites opérations d'acquisition-amélioration.

Il faut insister sur l'ancienneté du parc de logements, 70% dans le Bas-Montreuil date d'avant 1949. Et à l'intérieur du périmètre de ZAC, 85% des logements privés ont été construits avant 1914. Ce qui conduit à une très forte concentration de logements « énergivores » et concernés par des situations de vétusté et d'insalubrité.



**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.** Ainsi, les données *Filocom 2007* indiquent qu'en moyenne plus de 25% du parc privé du secteur est considéré comme potentiellement indigne.



L'HABITAT DÉGRADÉ DANS LE BAS MONTREUIL  
- ETAT DES LIEUX -



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 PROJET URBAIN - CONCERTATION - CONSTATS décembre 2010

Synthèse des données des services municipaux sur l'habitat dégradé dans le Bas Montreuil, et de part et d'autre de la rue de Paris sur la ZAC de la Fraternité

**Cette forte concentration d'habitat dégradé s'explique bien sûr par l'ancienneté du bâti**, mais celle-ci n'est pas la seule explication. 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, ainsi qu'à un fonctionnement du marché du logement où prospèrent des logiques de marchands de sommeil privilégiant la rentabilité locative à court terme par rapport à une gestion patrimoniale.

**Une forte pression foncière, avec des risques importants d'éviction sociale**

De surcroît, le marché immobilier du secteur se caractérise par un marché de l'habitat tendu, tant au niveau de l'accession (de 3600 € à 6000 € dans l'ancien, contre 2870 € en moyenne pour le Département de Seine-saint-Denis en 2011) que de la location (20 € /m<sup>2</sup> hors charge contre 13,6€/m<sup>2</sup> en Seine-Saint-Denis en 2008) 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.

### **Des politiques publiques locales qui n'ont pas permis de traiter efficacement l'habitat dégradé**

Par le passé, la Ville de Montreuil a mené des politiques locales d'amélioration de l'habitat. Force est de constater que celles-ci n'ont pas produit d'effets significatifs sur la partie la plus dure du parc de logements insalubres.

A Montreuil, les interventions sur l'habitat ancien ont pris plusieurs formes.

- Une première OPAH a été menée de 1984 à 1987 sur la rue de Paris, conduite en régie par le service réhabilitation. Malgré une prolongation d'un an, cette OPAH n'a touché qu'une petite partie du parc d'immeubles nécessitant des travaux.
- Une deuxième OPAH a été engagée de 1991 à 1995, sous maîtrise d'œuvre PACT-ARIM, sur un périmètre élargi au Bas Montreuil, là encore sans grands résultats.
- Une dernière OPAH s'est enfin déroulée de 1997 à 1999, sur un périmètre multisite qui incluait une grande partie du Bas Montreuil. Ses résultats sont considérés comme très insuffisants eut égard aux moyens financiers et humains engagés.

Dans le cadre d'un protocole habitat indigne signé en 2002 pour cinq ans entre le Ville et l'Etat, a été mis en place une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) Insalubrité en régie, équipe pluridisciplinaire qui traite des problématiques d'insalubrité variées sur la ville entière. Sur les 35 immeubles qui ont connu des interventions, 25 sont situés dans le périmètre, ce qui représente 250 logements.

Une MOUS Hôtels Meublés cible spécifiquement ces établissements dans un double objectif de résorption des hôtels les plus insalubres et de réhabilitation des autres hôtels. 30 immeubles sont suivis dans ce cadre dont 8 se situent dans le secteur du périmètre d'intervention.

Il est admis, au terme de l'ensemble de ces actions, que 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'une intervention publique forte et coordonnée.

Le parcellaire très étroit, en lanière, avec une imbrication forte des fonctions résidentielles et économiques, est de plus difficile à restructurer, dans la mesure où une réhabilitation classique ne répond pas aux objectifs d'équilibres socio-économiques.

- **Un tissu d'activités économiques qui peine à se renouveler**

Le bâti d'activité est en mauvais état et peu adapté à l'accueil de nouveaux acteurs économiques ; l'appareil commercial est déqualifié et peu attractif.

Le commerce de détail est essentiellement concentré sur le secteur de la rue de Paris et sur la rue Robespierre. Le commerce traditionnel souffre d'un contexte de forte concurrence avec les deux centres commerciaux, mais également de l'attractivité des pôles commerciaux intermédiaires que sont Vincennes au Sud, la Croix de Chavaux à l'est, 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 sur-représentation 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 vacances sur la rue de Paris, à comparer à la moyenne, déjà élevée, du département (15%).
- un faible dynamisme accentué par une moyenne d'âge élevée des commerçants.

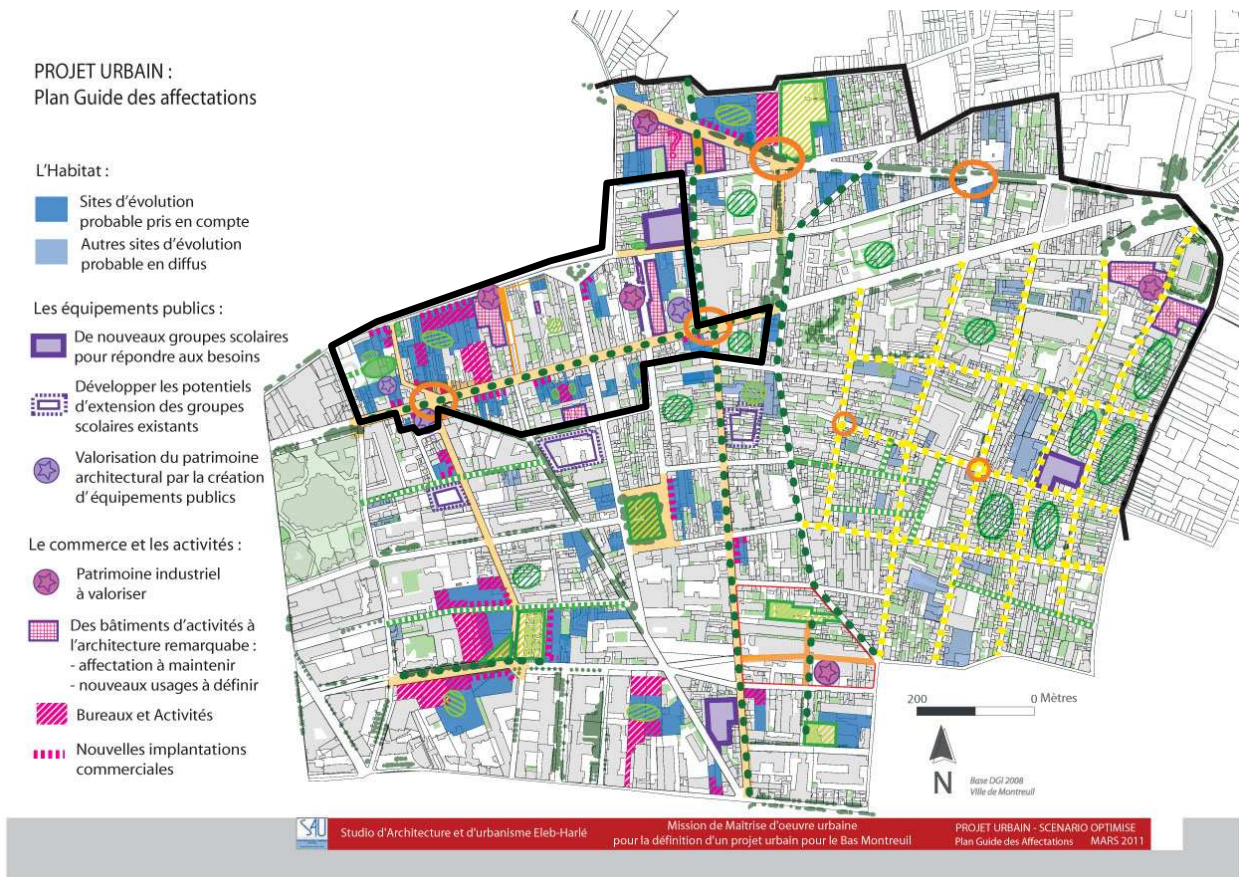
Cette fragilité connaît une intensité particulière sur la séquence commerciale de la rue de Paris, qui constitue la principale polarité de quartier. Elle transparaît également sur le tissu commercial plus récent, puisque le Centre Commercial Grande Porte livré en 1990, situé à proximité du périmètre, connaît un taux de vacance de 18,5% en 2010, particulièrement élevé pour ce type de structure.

L'attractivité commerciale souffre enfin 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.

Cette fragilité se traduit par une importante évasion commerciale et une incapacité des commerces du quartier à attirer les actifs venant travailler dans le secteur, qui reportent leurs dépenses vers d'autres pôles commerciaux.

### 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

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



A l'échelle de l'ensemble du bas Montreuil le projet urbain représente à 15 ans environ :

- 3000 logements autorisés (dont remplacement de logements démolis)
- 40% de logements sociaux soit 1200 logements
- 15 M 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

Le projet urbain du Bas Montreuil, décliné à l'échelle de la ZAC de la Fraternité , 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 de la Fraternité , le programme prévoit 29% 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 pour permettre la réalisation, à proximité immédiate des futurs programmes de groupes scolaires 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 de la Fraternité comprend un des sites envisagés pour réserver du foncier à la construction un nouvel équipement.



Le projet urbain sur la ZAC de la Fraternité dans le 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 de la rue de Paris sur le modèle de la rue d'Avron dans sa continuité à Paris, 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, des stations de métro 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 les 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 de la Fraternité, les espaces publics de la rue de Paris en particulier Paul Bert et les sorties de métro, relèvent de cette problématique de recomposition qualitative.

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

Les plantations existantes sur les voies du bas Montreuil 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, la rue de Paris représente un axe principal pour lequel une végétalisation doit être envisagée.

### **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.

### **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 Dalember 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.

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

- Requalification de la rue de Paris
- Création du square cœur d'îlot D'Alembert
- Prolongement de la rue Catherine Puig (Emplacement Réservé au PLU)
- Requalification de la rue Etienne Marcel
- Création de l'espace Etienne Marcel - Paul Bert
- Requalification de la Rue Paul Bert
- Traitement du carrefour Rue de Paris/E.Zola/P. Bert.





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

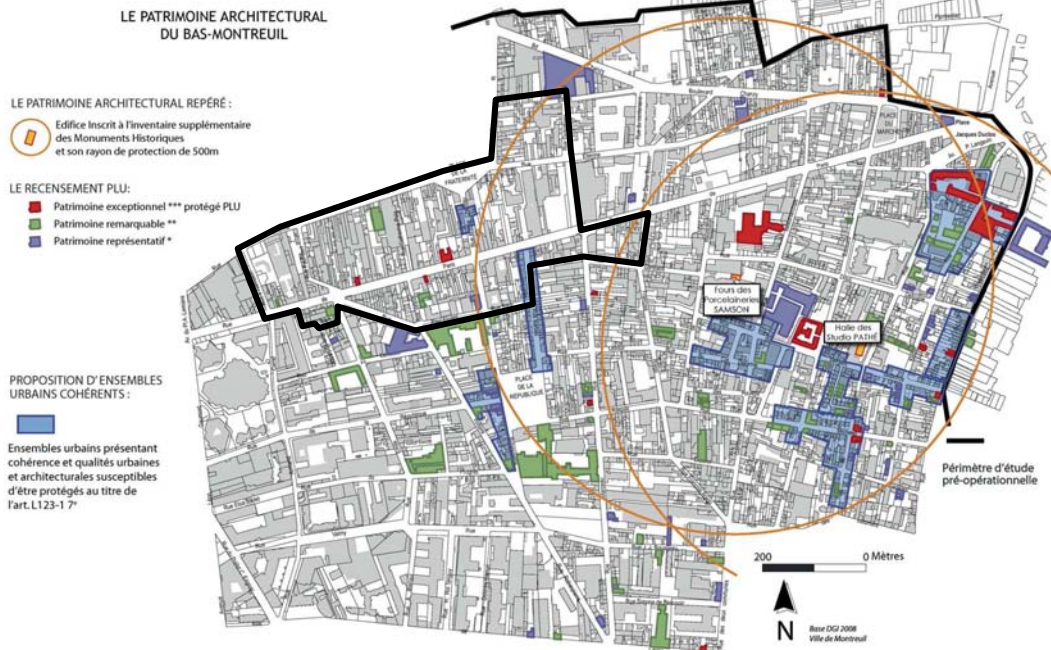


Espaces verts (Carte SAU/Techné-cité)

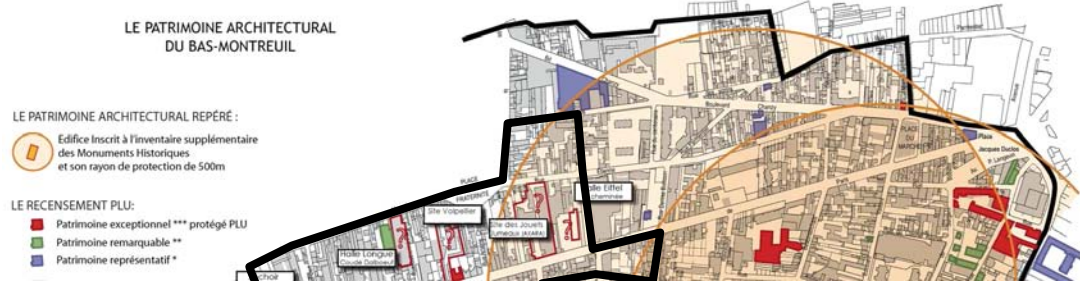
Le projet urbain sur la ZAC de la Fraternité, au sein du Bas Montreuil – pré-programme des aménagements

• **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.



## 2.2 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 de la Fraternité qui est développé dans les limites 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 (OAP) plus précises et plus strictes à l'échelle du périmètre de la zone.

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

Le projet urbain développé sur le périmètre de la ZAC de la Fraternité 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 de la Fraternité, 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.

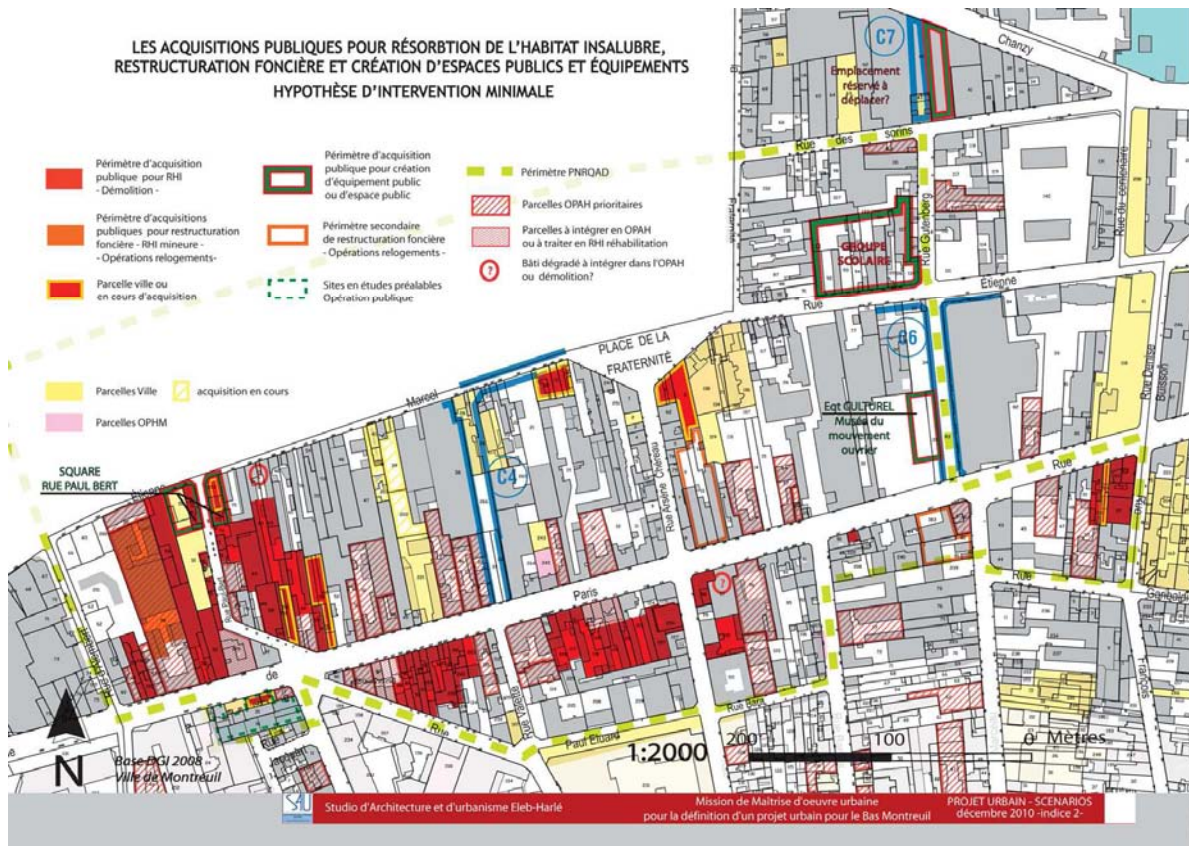
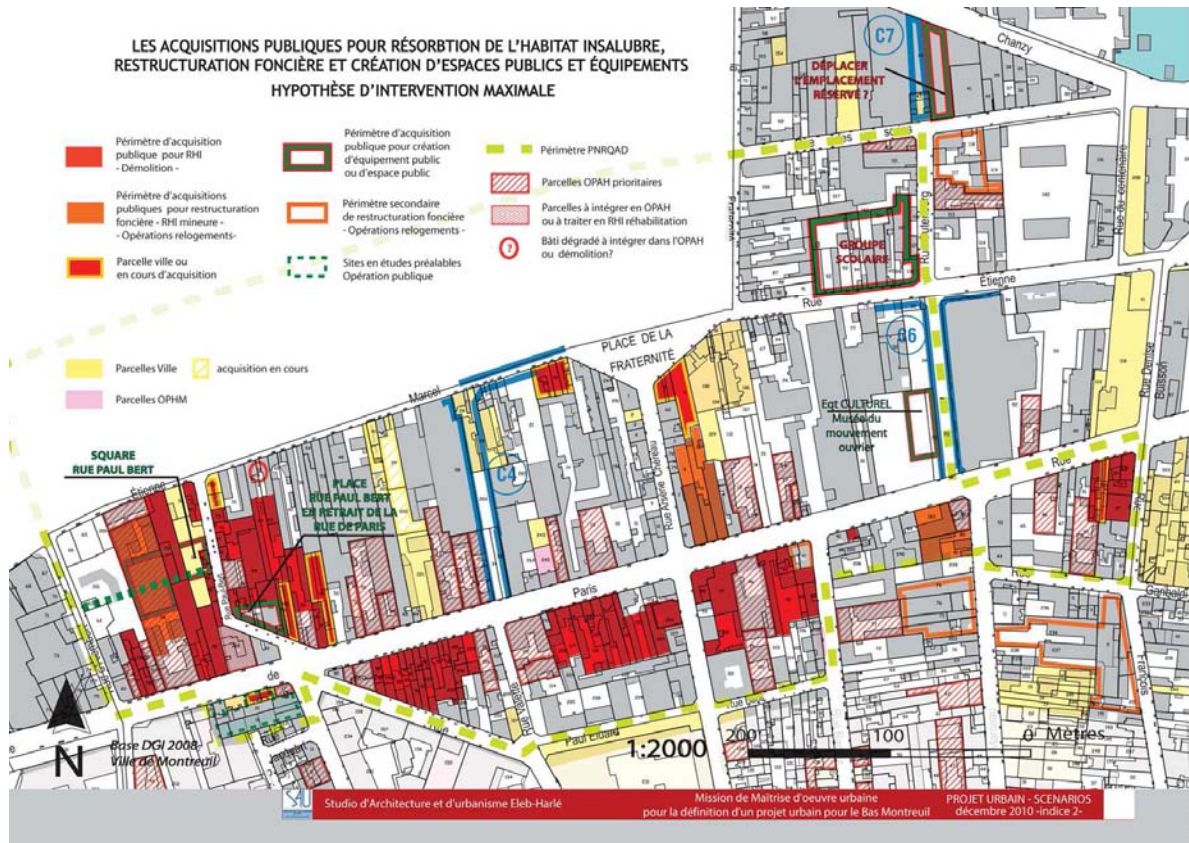
La définition des sites de projet s'est fondée sur une analyse de la dureté foncière fine réalisée en 2010 par le cabinet QuelleVille? notamment au regard du statut de la propriété, de la vitalité des activités et de l'état du bâti.

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 faite 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 Elus, 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 de la Fraternité. Les tests de capacités ont permis de faire varier les paramètres suivants :

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



Les emprises concernées par les scénarios A et B sur le périmètre de la ZAC de la Fraternité (PNRQAD)

Par ailleurs, dans le cadre des règles d'urbanisme en vigueur, des tests de capacité ont été réalisés pour évaluer la constructibilité des îlots et l'impact sur l'environnement. Différents scénarios de constructibilité ont ainsi été établis.

ILOT ETIENNE MARCEL PARIS - VOLEPELIER - SCENARIO A



VUE EXISTANT



VUE PROJET



PLAN PROJET

Test de capacité sur l'îlot « Etienne Marcel » dans le périmètre PNRQAD (scénario A)

Test de

ILOT ETIENNE MARCEL PARIS - VOLEPELIER - SCENARIO B



Test de capacité sur l'îlot « Etienne Marcel » dans le périmètre PNRQAD (scénario B)



**Etude de capacité : vue perspective de la Rue de Paris vers L'Est (Au premier plan le Site 1 Paul Bert avec l'îlot et le square d'Alembert) - Source : Studio d'Architecture et d'Urbanisme Eleb-Harlé**

Le réalisme économique du projet urbain 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 leitmotivs 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 de différents scénarios d'aménagement, pour répondre à ces objectifs. L'optimisation 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 rentabilité des emprises en termes de logements reconstruits. Aussi la régularité des lots a été améliorée par des remodelages fonciers intégrant des fonds de parcelles faiblement ou non construits.



Le projet d'aménagement retenu a plus spécifiquement été retenu après une analyse spécifique de sa réponse 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 seuls 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, NO<sub>x</sub>...)
- **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**

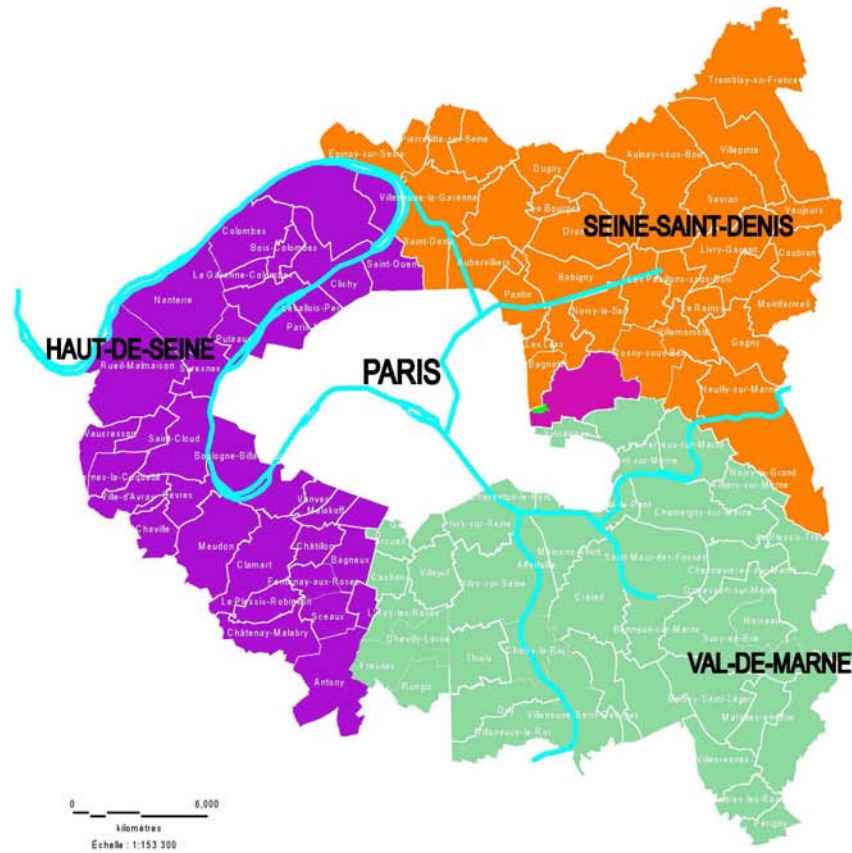
Dans le cadre de la ZAC, la surface à construire nécessaire pour réaliser le programme est estimée, au stade du dossier de création, à 113 000 m<sup>2</sup> de Surfaces Hors Œuvre Nettes (SHON) dont la répartition par affectations serait la suivante :

- 80 000 m<sup>2</sup> de SHON de logements, soit environ 1000 logements, dont 40% de logements sociaux ;
- 33 000 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 3 classes maternelles et 5 classes élémentaires.

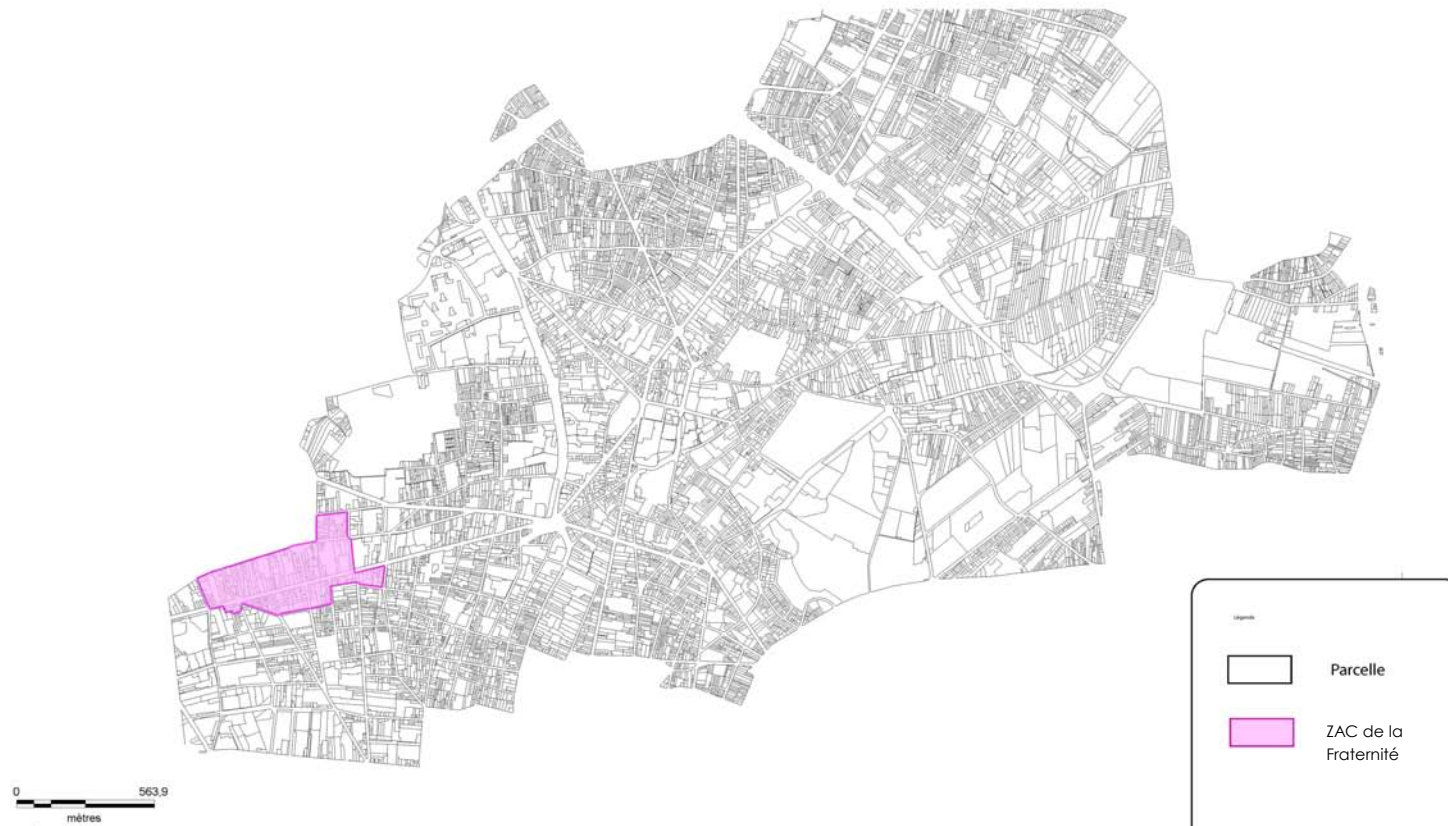
Les réponses à ces besoins sont en cours de formulation à l'échelle du Bas Montreuil, par l'extension d'équipements existants, voire la création d'un nouvel équipement dont la localisation n'est pas arrêtée à ce stade.

## II. PLAN DE SITUATION



Création : Cravela Nicolas, Partenaires Développement

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





Le périmètre de la ZAC de la Fraternité (rouge), 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 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.