



## CONSEIL MUNICIPAL Séance du 9 décembre 2020

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

#### **DEL20201209\_39 : ZAC Faubourg - Avis favorable sur le dossier de clôture de la ZAC**

Nombre de membres composant le conseil: 55

Présents : 27

Absent(s) : 2

Pouvoir(s) : 26

L'an 2020, le 9 décembre, à 19h05, les membres du conseil municipal se sont réunis en séance publique Salle des fêtes de l'Hôtel de Ville, sur convocation en date du 30 novembre 2020

Sont présents : Madame ALPHONSE, Monsieur BELTRAN, Madame BENSaid, Madame BERTIN, Monsieur BESSAC, Madame BONNEAU, Madame CREACHCADEC, Madame DEFINEL, Madame DEHAY, Monsieur DI GALLO, Madame DOUCOURE, Madame HEUGAS, Madame KEITA, Monsieur LAMARCHE, Madame LANA, Monsieur LE CHEQUER, Monsieur LEROY, Madame LORCA, Monsieur MADAULE, Monsieur MBARKI, Madame MENHOUDJ, Monsieur METTEY, Monsieur MOLOSSI, Monsieur SERNE, Monsieur TOME, Monsieur VIGNERON, Madame YONIS.

Absent(s) donnant pouvoir : Monsieur Olivier STERN à Madame Loline BERTIN, Monsieur Julien CONSALVI à Madame Danièle CREACHCADEC, Monsieur Richard GALERA à Madame Nathalie LANA, Madame Dominique GLEMAS à Monsieur Olivier MADAULE, Monsieur Florent GUEGUEN à Monsieur Stéphan BELTRAN, Madame Céline HEDHUIN à Madame Michelle BONNEAU, Monsieur Mohamed ABDOULBAKI à Monsieur Florian VIGNERON, Madame Liliana HRISTACHE à Madame Mireille ALPHONSE, Monsieur Wandrille JUMEAUX à Madame Mireille ALPHONSE, Madame Haby KA à Madame Nassera DEFINEL, Monsieur Baptiste PERREAU à Madame Mama DOUCOURE, Madame Sidonie PEYRAMAURE à Monsieur Thomas METTEY, Madame Karine POULARD à Monsieur Amin MBARKI, Madame Anne TERNISIEN à Monsieur Yann LEROY, Monsieur Belaïde BEDREDDINE à Monsieur Gaylord LE CHEQUER, Madame Dominique ATTIA à Madame Alexie LORCA, Madame Nathalie LELEU à Monsieur Luc DI GALLO, Madame Paule GUERIN à Monsieur Philippe LAMARCHE, Madame Méline LE GOURRIEREC à Monsieur Patrice BESSAC, Monsieur Tobias MOLOSSI à Monsieur Luc DI GALLO, Madame Catherine SERRES à Madame Halima MENHOUDJ, Madame Marie-Hélène CARLIER à Madame Catherine DEHAY, Monsieur Djamel LEGHMIZI à Madame Anne-Marie HEUGAS, Monsieur Olivier CHARLES à Madame Djeneba KEITA, Monsieur Thomas CHESNEAUX à Madame Murielle BENSaid, Monsieur Romain DELAUNAY à Monsieur Frédéric MOLOSSI.

Absent(s) : Monsieur GUILLOT, Madame MAZE.

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

L'appel nominal effectué, il a été procédé en conformité avec l'article L. 2121-15 de ce même

Envoyé en préfecture le 16/12/2020

Reçu en préfecture le 16/12/2020

Affiché le 16/12/2020

The logo for the 'SLO' (Service Local d'Orientation) is located in the top right corner of the document. It consists of the letters 'SLO' in a bold, blue, sans-serif font, with a stylized blue wave or underline beneath the letters.

ID : 093-219300480-20201209-DEL20201209\_39-DE

code à la désignation d'un secrétaire de séance au sein du conseil municipal.

À la majorité des voix, Luc DI GALLO a été désigné(e) pour remplir ces fonctions et les acceptées.

Ces formalités remplies, la séance est ouverte à 19h05.

## **DEL20201209\_39 : ZAC Faubourg - Avis favorable sur le dossier de clôture de la ZAC**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2121-29, L.2241-1, L.5219-2, L.5219-5 et L.1523-2 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L123-1 et suivants, L.300-1 et suivants, L.311-1 et suivants ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) ;

Vu le décret n°2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble dont le siège est à Romainville ;

Vu la délibération 2011\_341 du conseil municipal le 15 décembre 2011. approuvant le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC Faubourg ;

Vu la délibération 2011\_342 du conseil municipal en date du 15 décembre 2011 créant la ZAC multi-site du Faubourg ;

Vu la délibération 20131214\_39 du conseil municipal en date du 14 décembre 2013 approuvant la révision simplifiée n°1 du PLU ayant pour objet la mise en œuvre de la ZAC du Faubourg dans le bas Montreuil ;

Vu la délibération 20151216\_4 du conseil municipal en date du 16 décembre 2015 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du 8 décembre 2017 du conseil de Métropole du Grand Paris déterminant que les opérations d'aménagement sont d'intérêt communautaire ;

Vu la délibération CT2018-09-25-24 du conseil de territoire d'Est Ensemble du 25 septembre 2018 approuvant une convention type de mandat entre l'EPT notamment la Ville pour la ZAC Faubourg ;

Vu la délibération CT2018-09-25-25 du conseil de territoire d'Est Ensemble du 25 septembre 2018 approuvant le PLU révisé de la Ville ;

Vu la délibération CT2020-02-04-1 du conseil de territoire d'Est Ensemble du 4 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu l'avis de la commission technique permanente en date du 4 décembre 2020 ;

Considérant que l'approbation de la révision simplifiée du PLU de Montreuil en 2011, la révision du PLU en 2018 et l'approbation du PLUi en 2020, en introduisant notamment une orientation d'aménagement programée sur le Bas Montreuil et en donnant lieu à un inventaire patrimonial ont permis de maîtriser le développement des sites de la ZAC Faubourg ;

Considérant l'absence de dossier de réalisation, de programme d'équipements publics et que les mutations des règles d'urbanisme ne rendent pas opportun de maintenir la ZAC ;

Considérant que les opérations d'aménagement sont d'intérêt communautaire et que le conseil de territoire d'Est Ensemble devra délibérer sur la suppression de la ZAC ;

Considérant que la suppression de la ZAC et de son périmètre interviendra après approbation du dossier de clôture ;

Après en avoir délibéré

A la majorité par  
51 voix pour

2 abstention(s): Pierre SERNE, Choukri YONIS

## DÉCIDE

Article 1 : Donne un avis favorable au dossier de clôture de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Faubourg à Montreuil.

Le maire :

- Certifie le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de sa transmission en préfecture, de son affichage ou de sa notification.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage ; l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours pour excès de pouvoir peut également être introduit devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits

et ont signé les membres présents

Pour extrait conforme au registre,

Le Maire, pour le Maire et par délégation

La directrice générale adjointe des services



Véronique TARTIE-LOMBARD

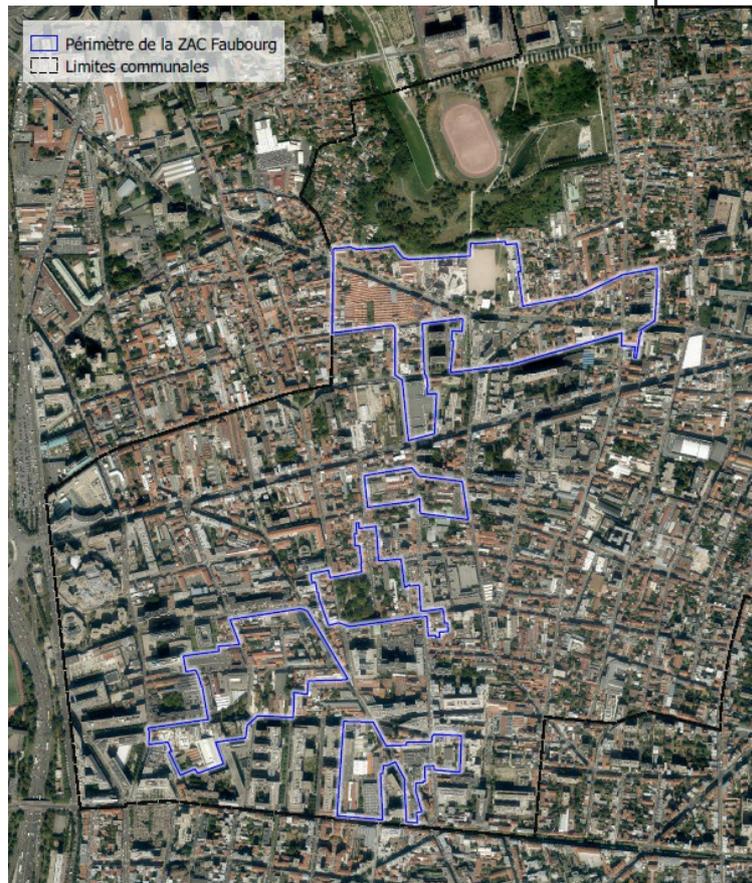
# DEMANDE DE SUPPRESSION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTE « FAUBOURG » A MONTREUIL

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

### HISTORIQUE DE LA ZAC FAUBOURG

#### Principaux actes administratifs :

- Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal le 2 avril 2011
- Approbation du bilan de concertation préalable à la création de la ZAC Faubourg par délibération du 2011\_341 du conseil municipal en date du 15 décembre 2011
- Création de la ZAC multi-site du Faubourg par délibération 2011\_342 du conseil municipal en date du 15 décembre 2011
- Approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU par délibération DEL20120913\_2 du conseil municipal du 13 septembre 2012 ayant pour objet la mise en œuvre de la ZAC du Faubourg dans le bas Montreuil
- Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal le 16 décembre 2015
- Décret n°2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble dont le siège est à Romainville
- Délibération du 8 décembre 2017 du conseil de Métropole du Grand Paris déterminant que les opérations d'aménagement sont d'intérêt communautaire
- Approbation de la révision du Plan local d'Urbanisme de Montreuil par délibération CT2018-09-25-25 du conseil de territoire d'Est Ensemble en date du 25 septembre 2018
- Délibération CT2018-09-25-24 du conseil de territoire d'Est Ensemble du 25 septembre 2018 approuvant une convention type de mandat entre l'EPT notamment la Ville pour la ZAC Faubourg
- Approbation du Plan local d'Urbanisme intercommunal délibération CT2020-02-04-1 du conseil de territoire d'Est Ensemble en date du 4 février 2020



## OBJECTIFS DE LA ZAC

La ZAC Faubourg a été créée en 2011 dans le cadre d'un projet urbain qui couvre l'ensemble du Bas Montreuil. Ce quartier de faubourg avec un paysage urbain très caractéristique, où habitat et activités se côtoient souvent au sein de la même parcelle, souffrait d'un habitat ancien, parfois dégradé, d'un tissu commercial fragile et d'espaces publics qui dysfonctionnent.

Les études préalables ont abouti à la création de deux ZAC dans le Bas Montreuil, la ZAC de la Fraternité et la ZAC du Faubourg, une ZAC multi-site à une maîtrise foncière limitée, mise en place dans le but d'accompagner les mutations urbaines importantes que ce secteur stratégique et attractif de la ville a connu, notamment avec l'augmentation des droits à construire dans le PLU de 2011.

Le projet affichait une ambition importante en termes de création de logements : environ 3000 sur l'ensemble du secteur, le remplacement des logements démolis compris. Afin de préserver l'équilibre du quartier et de la Ville, en termes de mixité sociale et fonctionnelle, l'objectif était d'atteindre 40 % de logements sociaux dans les nouveaux programmes et environ 35 % des surfaces dédiées à l'activité économique.

Des espaces publics rénovés et complétés devaient assurer une bonne qualité de vie pour ce quartier.

Les besoins scolaires pour l'ensemble du Bas Montreuil avaient été estimés à vingt-sept classes sur environ quinze ans.

### Une ZAC multi-sites

La ZAC du Faubourg s'étend sur cinq sites totalisant vingt-six hectares dans le cœur du secteur Bas Montreuil. Ces cinq sites s'étendent sur trois sous-secteurs :

- le secteur « Chanzy » au nord, un secteur des confins, en bordure du parc des Guilands
- le cœur de quartier (Marceau et République),
- le secteur tertiaire et « monumental » au sud (Valmy et Robespierre).

La définition des sites de projet - et des périmètres de la ZAC - s'est approfondie et une analyse de la mutabilité foncière réalisée en 2010 au regard du statut de la propriété, de la vitalité des activités et de l'état du bâti.

Les objectifs poursuivis pour la ZAC Faubourg étaient :

- encadrer et réguler les interventions privées,
- mettre en valeur les atouts du secteur,
- le développement d'une offre diversifiée de logements,
- la création et la rénovation des espaces publics et des équipements,
- la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du quartier tels que le paysage et la forme urbaine, le patrimoine architectural et paysager, le tissu culturel,
- le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle.

La révision simplifiée du PLU de 2011 a permis d'introduire des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les périmètres de la ZAC Faubourg, afin de garantir une mixité programmatique et sociale, un respect et une mise en valeur du paysage urbain et du patrimoine faubourien au sein des opérations privées.

Depuis 2011 la constructibilité sur le Bas Montreuil et sur l'ensemble de la Ville a baissé, notamment à l'occasion de la révision du PLU de 2018 puis de son remplacement par le PLUi en vigueur depuis le 27 mars de 2020. Un inventaire patrimonial important sur l'ensemble du territoire, élaboré dans le cadre du PLU de 2018 réduit également la mutabilité de certaines parcelles.

## **PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

**Aucun dossier de réalisation n'a été approuvé pour cette ZAC, en conséquence il n'y a pas de programme des équipements publics approuvé.**

Le dossier de création mentionne néanmoins les équipements publics suivants qui pouvaient être réalisés dans le cadre de la ZAC :

- 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 Îlots 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).

### Équipements scolaires

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

## PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A RÉALISER DANS LA ZAC

Dans le cadre de la ZAC, la surface à construire nécessaire pour réaliser le programme était estimée, au stade du dossier de création, à 180 500 m<sup>2</sup> de Surfaces Hors Œuvre Nettes (SHON) - 178 695 m<sup>2</sup> Sdp dont la répartition par affectations était la suivante :

- 115 500 m<sup>2</sup> de SHON (105 105 m<sup>2</sup> sdp) 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.

## BILAN DU PROGRAMME

### Bilan des équipements publics réalisées dans la ZAC :

#### L'équipement scolaire

Le dossier de création de la ZAC mentionnait un besoin de onze classes, sept élémentaires et quatre maternelles, correspondant au programme prévisionnel des logements.

L'emplacement de la ou des nouvelles écoles n'était pas connu, plusieurs pistes étaient à l'étude, notamment des sites nécessitant une acquisition foncière.

#### Le groupe scolaire Marceau

Finalement, un nouveau groupe scolaire a été construit en 2019 sur l'emplacement d'une école maternelle de huit classes, devenue vétuste, l'école maternelle Marceau.

Le Groupe scolaire Marceau réalisé en 2019 comporte vingt-quatre classes (dix maternelles et dix élémentaires + quatre classes modulables selon les besoins). Outre les huit classes reconstituées de l'ancienne école maternelle, huit autres correspondent aux besoins de la ZAC Fraternité.

Le nombre de classes réalisées pour la ZAC Faubourg dans le groupe scolaire Marceau est de huit.

### Les espaces publics :

Programme des équipements publics		
Programme ZAC	Réalisé en 2019	commentaires
<b>11 classes</b> (7 élémentaires et 4 maternelles)	<b>8 classes</b> (GS Marceau)	Le GS Marceau comporte 24 classes (10 maternelles et 10 élémentaires + 4 modulables selon les effectifs) dont 8 comptabilisées dans la ZAC Fraternité et 8 classes reconstituées (ancienne maternelle).
Aménagement espaces publics		
<b>traitement des places bd de Chanzy – entrée Guilands</b>	Réalisé	Cet aménagement a été réalisé par le CD93 dans le cadre de la construction du collège avec une contribution financière de

		la Ville
<b>requalification place de la République</b>	Études + expérimentations	Les travaux sont programmés pour 2020
<b>création voie Nord-Sud</b>	Réalisée	Réalisé par la SCI Marceau Robespierre – convention de rétrocession
<b>création espace vert terrain d'aventure</b>	Réalisé	Les travaux sont réalisés par l'association en charge de la gestion du terrain
<b>aménagement rue Marceau</b>	Partiellement réalisé	Travaux restants prévus en 2021
<b>aménagement square Virginia Wolf</b>	Partiellement réalisé	Travaux restants prévus en 2021

### Bilan des constructions :

Type de programme	ZAC en sdp	Réalisé en 2019
logements	105 105 m <sup>2</sup>	53 799 m <sup>2</sup>
dont LLS	42 042 m <sup>2</sup>	16 767 m <sup>2</sup>
activités	63 050 m <sup>2</sup>	9 692 m <sup>2</sup>

Cela correspond à environ 830 logements neufs, le reste étant des modifications du bâti existant (changements de destinations, extensions, surélévations, etc).

### BILAN FONCIER

Néant. La ZAC est sans maîtrise foncière. Le groupe scolaire Marceau est issu d'une reconstruction sur site d'une école existante, propriété de la Ville.

### BILAN DE CLÔTURE

La ZAC est restée à la création et en conséquence aucun Programme d'Équipements Publics n'a été approuvé. Néanmoins la majorité des équipements publics qui été prévus ont été réalisés (voir tableau détaillé ci-dessus).

## DEMANDE DE SUPPRESSION DE LA ZAC FAUBOURG ET LES CONSÉQUENCES DE CETTE SUPPRESSION

Les évolutions réglementaires du PLU, puis du PLUi depuis 2014, traduisant les nouveaux objectifs programmatiques ont progressivement réduit les droits à construire dans les périmètres, à travers les OAP et les protections patrimoniales notamment, rendent aujourd'hui caduques certains objectifs de la ZAC en matière de production de logements.

La ZAC étant sans maîtrise foncière – l'équipement de la ZAC s'est réalisé sur un foncier appartenant à la Ville – les mutations sont difficilement programmables dans le temps.

### L'encadrement des mutations qui restent à opérer sur le secteur se feront dans le cadre du PLUi.

Avec la délibération du 8 décembre 2017 du Conseil de Métropole du Grand Paris déterminant que les opérations d'aménagement sont d'intérêt communautaire, la compétence pour la ZAC Faubourg est transférée à l'EPT Est Ensemble, qui devra délibérer pour supprimer la ZAC.

Envoyé en préfecture le 16/12/2020

Reçu en préfecture le 16/12/2020

Affiché le 16/12/2020

The logo for SLO (Service de Liaison Opérationnelle) is displayed in a stylized, italicized blue font.

ID : 093-219300480-20201209-DEL20201209\_39-DE

## **LES CONSÉQUENCES DE CETTE SUPPRESSION :**

Néant.