



CONSEIL MUNICIPAL Séance du 9 décembre 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DEL20201209_41 : ZAC Cœur de ville - Suppression de la zone d'aménagement concerté et son périmètre

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 BENSALD, 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 BENSALD, 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.

Envoyé en préfecture le 16/12/2020

Reçu en préfecture le 16/12/2020

Affiché le 16/12/2020

The logo for SLO (Société de Logement de l'Orléanais) is displayed in a stylized blue font.

ID : 093-219300480-20201209-DEL20201209_41-DE

L'appel nominal effectué, il a été procédé en conformité avec l'article L. 2121-15 de ce même 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_41 : ZAC Cœur de ville - Suppression de la zone d'aménagement concerté et son périmètre

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1523-2, L.2252-1, L.2252-2 et L.2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.300-5 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 DEL2004-249 du conseil municipal en date du 23 septembre 2004 créant la Zone d'Aménagement Concerté Cœur de Ville ;

Vu la délibération DEL2006_181 du conseil municipal en date du 29 juin 2006 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville ;

Vu la délibération DEL2009_175 du conseil municipal en date du 25 juin 2009 fixant les orientations et les modalités de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Cœur de Ville ;

Vu la délibération DEL2009_294 du conseil municipal en date du 22 octobre 2009 approuvant le dossier de création modificatif de la ZAC Cœur de Ville et approuvant spécifiquement le périmètre, le programme global prévisionnel des constructions et le régime de la ZAC au regard de la TLE ;

Vu la délibération DEL2009_295 du conseil municipal en date du 22 octobre 2009 approuvant le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Cœur de Ville ;

Vu la délibération 2009_296 du conseil municipal en date du 22 octobre 2009 approuvant le programme modifié des équipements publics de la ZAC Cœur de Ville ;

Vu la délibération DEL20120913_2 du conseil municipal en date du 13 septembre 2012 portant sur la révision du Plan local d'urbanisme fixant pour l'îlot Cœur de Ville le droit des sols opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme ;

Vu la délibération DEL20150930_31 du conseil municipal en date du 30 septembre 2015 portant sur la modification du programme des équipements publics de la ZAC Cœur de Ville avec la suppression d'un centre municipal de santé ;

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 Cœur de Ville ;

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 DEL 20201104_15 du conseil municipal en date du 4 novembre 2020 formulant un avis favorable au dossier de clôture du bilan de la ZAC Cœur de Ville ;

Vu le Traité de concession publique d'aménagement du 10 juin 2002 et ses douze avenants ;

Vu la délibération DEL20201209_40 du conseil municipal en date du 9 décembre 2020 approuvant l'avenant n°13 au Traité de concession publique d'aménagement ;

Vu le rapport de présentation des motifs de la suppression de la ZAC en annexe ;

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

Considérant que la concession d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville se terminait au 31 décembre 2019 ;

Considérant que les programmes et les aménagements de la ZAC Cœur de Ville ont été réalisés au 31 décembre 2019, que les équipements publics ont été livrés, en respect du programme et du projet d'urbanisme et qu'il n'existe plus de projet d'aménagement ou de construction sur ce site et que l'achèvement de l'opération d'aménagement est constaté ;

Considérant par conséquent que le périmètre, le programme global prévisionnel des constructions et le régime de la ZAC au regard de la TLE ne sont plus d'actualité, et que la part communale de la taxe d'aménagement ne s'applique pas à la ZAC ;

Considérant que les constructions dans le périmètre de la ZAC sont déjà soumises au règlement du PLUi ;

Considérant que la ZAC Cœur de Ville, dès lors qu'elle ne présente pas un intérêt métropolitain, relève désormais de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble, seul compétent, en lieu et place de la Ville de Montreuil ;

Considérant que la suppression de la ZAC et de son périmètre intervient après approbation du dossier de clôture et du treizième avenant clôturant le traité de concession avec solde de tout compte ;

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 à la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté Cœur de Ville à Montreuil.

Article 2 : Précise que la suppression de la ZAC a pour effet de rétablir le régime de droit commun de la perception de la taxe d'aménagement sur son périmètre.

Article 3 : Précise que la présente délibération fera l'objet de publicité et d'information édictée par l'article R.311-5 du code de l'urbanisme :

- La délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble.
- Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs.
- Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier de suppression de la ZAC pourra être consulté.

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.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits
et ont signé les membres présents

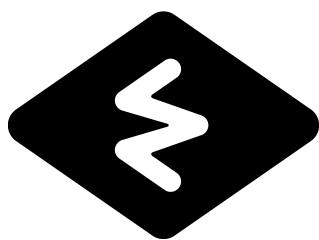
Pour extrait conforme au registre,

Le Maire, pour le Maire et par délégation

La directrice générale adjointe des services



Véronique TARTIE-LOMBARD



**Est
Ensemble**
Grand Paris



ZAC coeur de ville

Rapport de présentation de la suppression de la ZAC



Le présent rapport de présentation est établi en application des dispositions de l'article R311-12 du code de l'urbanisme et expose les motifs de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté Cœur de ville sur la commune de Montreuil.

SOMMAIRE

I. Contexte historique de sa création

I.1. Localisation

I.2. Historique

I.3. Dates clés

II. Conditions de sa réalisation

II-1. Réalisations des équipements, des programmes et des aménagements

II-2. Etat du foncier

II-3. Bilan financier de l'opération

(cf dossier de clôture de l'aménageur Séquano Aménagement)

III. Motifs et conséquences de sa suppression

III-1. Motifs de la suppression de la ZAC

III-2. Conséquences de la suppression

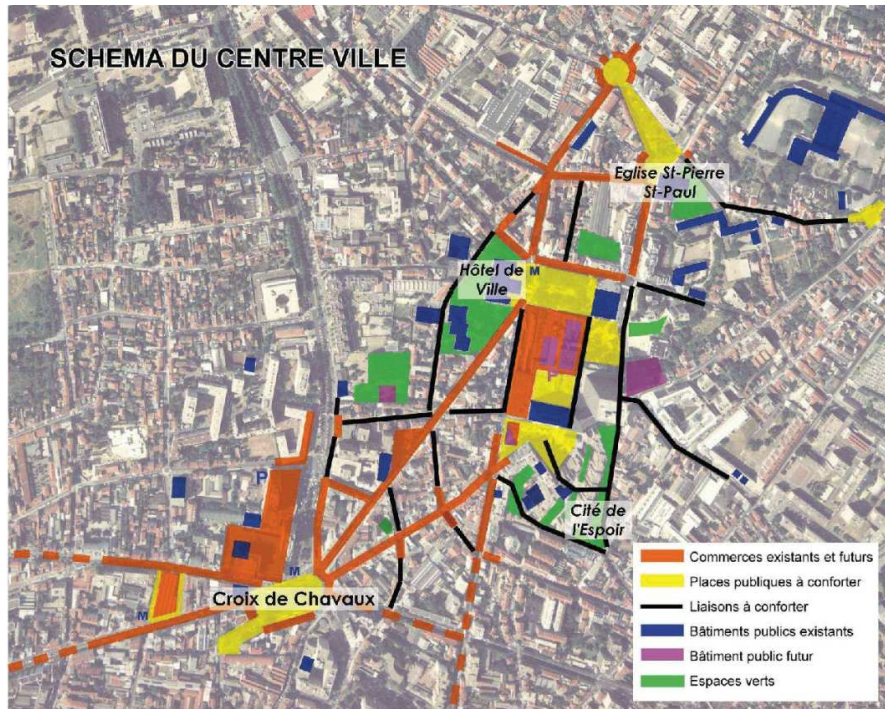
Références légales de la ZAC :

- Codes de l'urbanisme et des collectivités territoriales
- Loi n° 2005-808 du 20 juillet 2005, transformant notamment la convention publique d'aménagement en traité de concession publique d'aménagement.
- Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe).

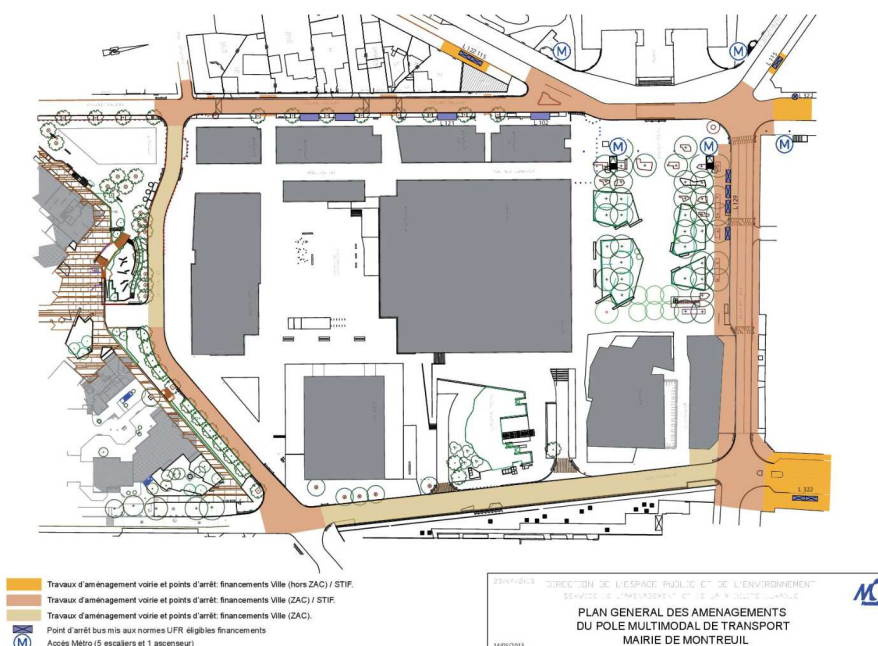
I. Contexte historique de sa création

I-1. Localisation

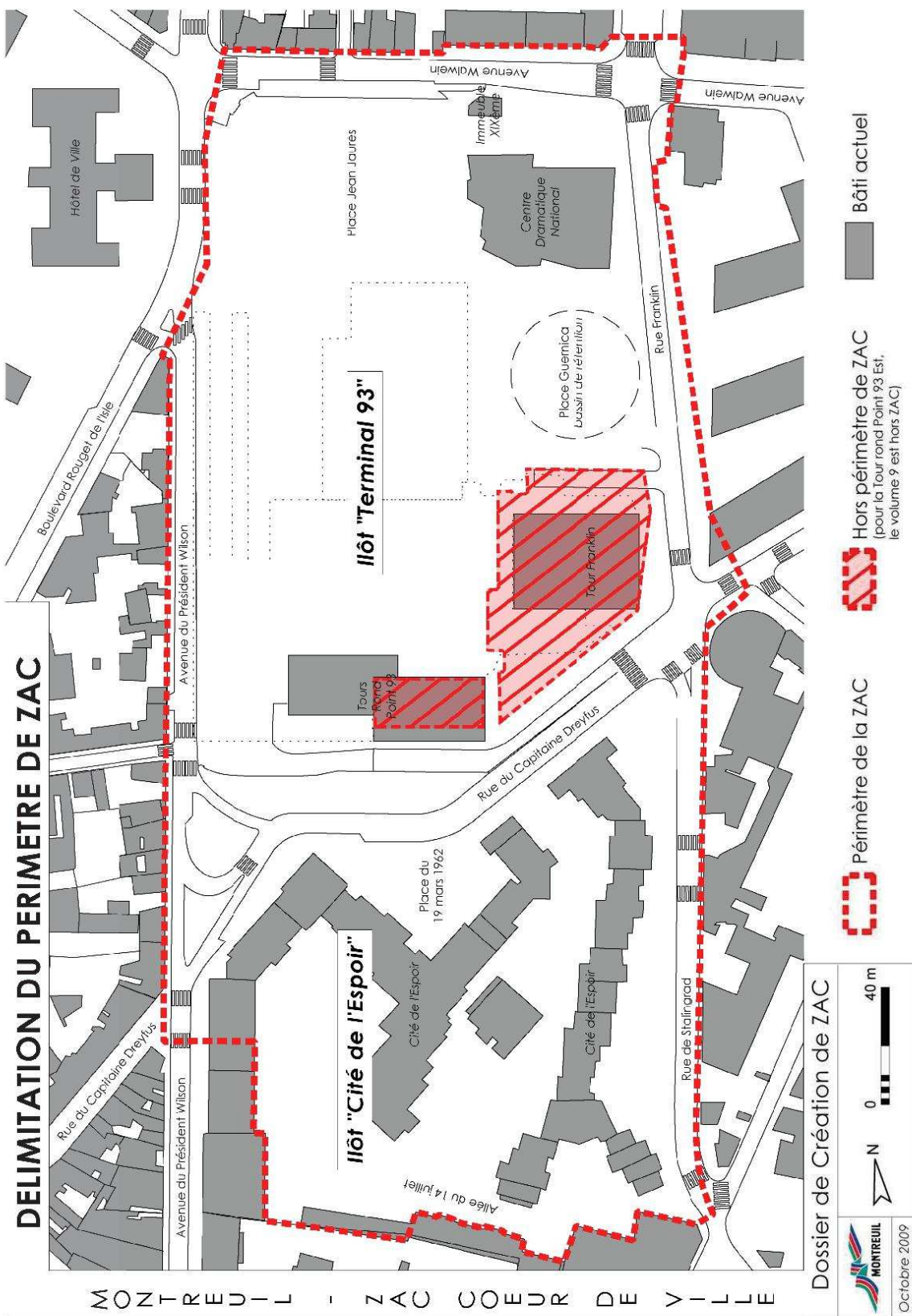
La ZAC Cœur de ville est située dans l'hyper-centre-ville en face de la mairie de Montreuil et de sa station de métro Mairie de Montreuil. Elle est donc desservie par plusieurs axes qui permettent de rejoindre toutes les communes voisines. Elle est également au cœur du maillage des commerces et des équipements publics du centre-ville.



L'îlot Cœur de ville accueille également un des pôles de transport en commun de la RATP les plus importants du département 93 comprenant six lignes de bus et la station de métro rénovée qui comprend 5 sorties avec escaliers, escalators et ascenseurs. Ce pôle a fait l'objet de nouveaux aménagements dans le cadre de la ZAC.



PERIMETRE DE LA ZAC COEUR DE VILLE A SUPPRIMER



I-2. Historique

La ZAC coeur de ville était au cœur d'un vaste dispositif de rénovation urbaine qui démarra dans des années 70 et qui se poursuit jusqu'en 2020. Sur une période de 40 ans plusieurs îlots du centre-ville ont fait successivement l'objet de restructuration.

Dès 1990, la Ville de Montreuil constate l'obsolescence des premières rénovations du centre-ville et des commerces qui périssent. Elle commence à anticiper sa revitalisation avec les habitants, à partir des premières études urbaines de 1992-93 de l'équipe d'Alvaro Siza composée d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes.

Le diagnostic et les objectifs sont alors posés : « La ville de Montreuil entend arrêter la tendance de progressive dégradation et perte de caractère de son centre historique.

Les démolitions effectuées autour de la place Jean Jaurès, pendant les années 60-70, pour la construction de deux tours de bureaux et d'un grand centre commercial, ont produit une rupture du tissu préexistant, à la fois dans la réalité construite, dans les usages et les activités.

Ce premier geste de transformation radicale à Montreuil, comme dans d'autres villes, se révélera incapable de promouvoir le nouveau cadre urbain proclamé.

Apparemment « rentable » et structurante au début, l'intervention apparaît aujourd'hui comme un obstacle à l'évolution de la ville, à la rénovation des commerces dégradés.

L'articulation des systèmes de transports alors adoptée, comprenant la gare de bus, le terminal de métro et le parc de stationnement, à cause de sa concentration, entraîne des problèmes de trafic et de confort dans l'utilisation des espaces publics.

Les anciens commerces en rez-de-chaussée, dans l'alignement de la rue Gallieni, assurent, malgré tout et encore, depuis la place de la Croix de Chavaux, l'existence urbaine vivante et communicante.

Celle-ci résiste au vide existant sur l'avenue Wilson ; l'attraction relative des commerces rue de l'église, la présence de la Mairie et son jardin public, permettent, au moins, de maintenir la tendance à la réorganisation, à la continuité des équipements et des activités...

La dégradation et le manque de viabilité constatés en centre-ville rendent urgente et indispensable l'intervention. Elle se définit clairement comme partie d'une re-formulation plus profonde sur la ville. » (Alvaro Siza, architecte-urbaniste 1993)

La ZAC porte le nom de l'îlot coeur de ville qui est constitué de l'ensemble de bâtiments à vocation d'équipements publics, de commerces et de bureaux de l'ancienne opération Rond-Point 93 des années 70, de la gare routière et de station de métro et de quelques immeubles vétustes.

Dans un souci de continuité et de cohérence, il est décidé à la création de la ZAC que son périmètre comprend cet îlot coeur de ville, la cité de l'espoir, issue de l'ancienne zac Wilson-Gallieni de 1980-1982, dont les espaces ont besoin d'amélioration et une passerelle les reliant qui doit laisser la place à des accès débouchant au niveau des voies encadrantes.

La complexité de cette opération vient en particulier de l'état de division en volumes préexistant sur le parking issu de l'urbanisme de dalle.

Le théâtre de 400 places est construit par la Ville qui en est propriétaire. Le cinéma de six salles est réalisé par EPT Est ensemble, qui en est propriétaire avec la Ville comme maître d'ouvrage, qui y participe financièrement.

Les tours de bureaux, les commerces et les logements font l'objet de restructuration et rénovation avec des extensions, de construction par des opérateurs privés.

L'aménageur a pour mission de réaliser les espaces publics, le parking public, la structure petite enfance et de coordonner l'ensemble des constructions.

En complément, le rapport de présentation du dossier de clôture présenté par l'aménageur Séquano Aménagement détaille les contextes, les objectifs, les programmes et les opérateurs et les partenariats(document ci-joint).

I-3 Dates clés de l'opération

2001

Démarrage des démolitions de l'ensemble Rond-point 93

(excepté la tour)

2002

APPROBATION

- **de la Concession publique d'aménagement 10 juin 2002**
confiant à la SIDEC l'opération ZAC « Cœur de ville » à Montreuil et ses 13
avenants suivants jusqu'en 2020;
- **de la Convention de maîtrise foncière du 22 novembre 2005**
passée entre le Département 93 et la Ville de Montreuil ;

2004

APPROBATION

- **du Plan masse de l'îlot coeur de ville et son règlement spécifique**
délibération DEL2004-4 du conseil municipal en date du 15 janvier 2004 portant sur l'approbation
de la modification du POS le plan d'occupation des sols du 26 novembre 1998
- **de la Création de la ZAC coeur de Ville**
délibération DEL2004-249 du conseil municipal en date du 23 septembre 2004

2006

APPROBATION de la Réalisation de la ZAC

délibération DEL2006_181 du conseil municipal en date du 29 juin 2006 approuvant le dossier de
réalisation de la ZAC cœur de ville ;

2009

APPROBATION

- **des Modifications de la création et de la réalisation de la ZAC**
 - délibération DEL2009_293 du conseil municipal en date du 22 octobre 2009 approuvant
le bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC
Cœur de ville ;
 - délibération DEL2009_294 du conseil municipal en date du 22 octobre 2009 approuvant
le dossier de création modificatif de la ZAC cœur de ville et approuvant spécifiquement le
périmètre, le programme global prévisionnel des constructions et le régime de la ZAC au
regard de la TLE ;
 - délibération DEL2009_295 du conseil municipal en date du 22 octobre 2009 approuvant
le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Cœur de ville ;
 - délibération 2009_296 du conseil municipal en date du 22 octobre 2009 approuvant le
programme modifié des équipements publics de la ZAC Coeur de ville ;
- **de la fusion-absorption de la SIDEC**
par la SODEDAT93 et de sa substitution par Séquano Aménagement
(la Ville prend acte par délibération DEL2009_292 du conseil municipal en date du 22
octobre 2009)

2010

Démarrage des travaux de constructions et d'aménagement

par Séquano Aménagement et l'opérateur SOPIC.

2012

APPROBATION

**de la Révision du Plan local d'urbanisme fixant notamment pour l'îlot coeur de ville le droit
des sols opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme,**
Délibération DEL20120913_2 du conseil municipal en date du 13 septembre 2012.

2013

Livraison de la structure petite enfance :
crèche sur le toit et relais petite enfance.

2014

Convention pour l'aménagement de voirie en faveur des bus autour du pôle de transport Mairie de Montreuil,

le Syndicat des Transports d'Ile de France et la Ville de Montreuil signent le 24 janvier 2014 une convention de participation financière du STIF,
(suite à l'avis favorable de la Commission qualité du STIF du 04 juillet 2013 qui a autorisé également à démarrer les travaux)

2015

APPROBATION

de la modification du programme des équipements publics de la ZAC Cœur de ville

avec la suppression d'un centre municipal de santé ;

Délibération DEL20150930_31 du conseil municipal en date du 30 septembre 2015.

LIVRAISONS

du cinéma

de la plupart des espaces publics et des nouveaux aménagements du pôle de transport des commerces et du parking public

2018

APPROBATION

- **de l'Avenant n°11 portant sur la prorogation du Traité de Concession au 31 décembre 2019**
Délibération du 19 décembre 2018.
- **de la Convention de mandat à la Ville de Montreuil pour la ZAC cœur de Ville**
Délibération CT2018-09-25-24 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble du 25 septembre 2018 suite à la délibération du 8 décembre 2017 du Conseil de Métropole du Grand Paris déterminant que les opérations d'aménagement sont d'intérêt communautaire.
- **du PLU révisé de la Ville**
maintenant notamment au droit réglementaire les constructions dans la ZAC
Délibération CT2018-09-25-25 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble du 25 septembre 2018.

2019

Livraison de la tour Altaïs

Fin des travaux d'aménagement

Clôture de la ZAC arrêté au 31 décembre 2019

2020

Dossier de clôture de la ZAC arrêté au 31 décembre 2019

présenté par l'aménageur à la Ville de Montreuil et à l'Etablissement public du Territoire Est-Ensemble, en vue de la suppression de la ZAC.

II. Conditions de sa réalisation

II-1. Réalisations des équipements, des programmes et des aménagements

Séquano Aménagement a achevé l'aménagement de la ZAC Cœur de ville en respect du programme et du projet d'urbanisme et conformément aux termes du traité de concession publique de 2002 et de ses douze avenants. Le treizième et dernier avenant clôture le traité de concession.

Le dossier de clôture de l'aménageur précise les programmes réalisés.

Le programme des équipements publics de la ZAC est réalisé :

- la réalisation maximale d'environ 10 000 m² de SdP à destination d'équipements publics,
- la restructuration et la réhabilitation du parking sous le centre commercial actuel
- les aménagements des espaces publics

Dans les réalisations de l'aménageur :

- Le bâtiment B a accueilli :
 - la crèche municipale sur le toit dotée d'un relais petite-enfance pour une surface totale de 1 100 m² de SdP
 - la restructuration et la réhabilitation du parking

Financés hors bilan aménageur, deux équipements publics ont été également réalisés sur le site :

- le nouveau cinéma Le Méliès (six salles de cinéma pour 1 160 places, soit 4 593 m² de SdP, ouvert au public en septembre 2015, propriété d'Est-Ensemble et géré par lui).
- le Nouveau Théâtre de Montreuil : réalisation et propriété de la Ville (400 places et 3 000 m² de SdP) inauguré en novembre 2007. Il accueille le centre dramatique national.

Le programme de la ZAC réalisé de 2008 à 2014, en particulier par le promoteur SOPIC, est décliné comme suit :

- Bâtiment A :
 - 146 logements étudiants et jeunes salariés : 4 220 m² de SdP
 - commerces en rez-de-chaussée : 417 m² de SdP
 - local RATP : 20 m² de SdP
- Bâtiment B :
 - ensemble commercial composé d'une grande surface alimentaire, de moyennes surfaces, de boutiques et de restaurants : 10 200 m² de SdP ;
 - locaux sociaux : 327 m² de SdP

- Bâtiments C1 et C2 :
 - Logements : 3 068 m² de SdP
 - Commerces : 691 m² de SdP
 - Local RATP : 70 m² de SdP
- Bâtiment D :
 - Logements : 1 455 m² de SdP
 - Commerces : 555 m² de SdP
- Bâtiment E :
 - Logements : 1 644 m² de SdP
 - Commerces : 253 m² de SdP
- Bâtiment F :
 - Logements : 1 809 m² de SdP
 - Commerces : 267 m² de SdP
- Bâtiment G :
 - Commerces : 303 m² de SdP
- Bâtiment Altaïs (épaississement du bâtiment) :
 - Bureaux : 4 700 m² de SdP



▲ Plan masse de l'îlot Coeur de ville renseigné

Sur l'îlot Coeur de ville hors périmètre de ZAC, les deux tours de bureaux pré-existantes ont fait l'objet de restructurations lourdes par leurs propriétaires :

- la tour Cityscope en 2009 (47 000 m² de SdP)
- la tour Altaïs en 2018 (39 000 m² de SdP)

Les aménagements des espaces publics dans le périmètre de la ZAC sont détaillés comme suit :

Ils sont constitués les espaces publics en pleine terre et sur la dalle du parking totalisent une surface de voirie et des allées piétonnes de plus de 4 hectares d'une surface globale d'environ 6,5 hectares.

En termes d'offre de transport en commun, le pôle réunit la station de Métro (Mairie de Montreuil Ligne (9) et la réalisation du pôle bus accueillant six lignes de bus dont trois en terminus, du stationnement vélo de plus de 100 places.

Les aménagements ont été conçus pour recevoir les bus répartis sur les voies encadrantes du site Il s'agissait de restituer les transports en commun au centre ville en les rendant visibles et agréables d'accès.

Le dossier de réalisation modificatif prévoyait la réalisation/requalification des espaces publics suivants :

- place Jean-Jaurès,
- nouvelle place Aimé-Césaire,
- place Guernica,
- place du 19 mars 1962,
- aménagements autour du théâtre et de la tour Franklin
- avenue du Président Wilson
- nouvelle rue piétonne parallèle à l'avenue du Président Wilson,
- rue Franklin
- avenue Walwein
- rue du Capitaine Dreyfus
- espaces extérieurs de la Cité de l'Espoir.
- Déplacements de la gare routière

L'ensemble de ces espaces publics et des programmes est réalisé (voir photo ci-après).

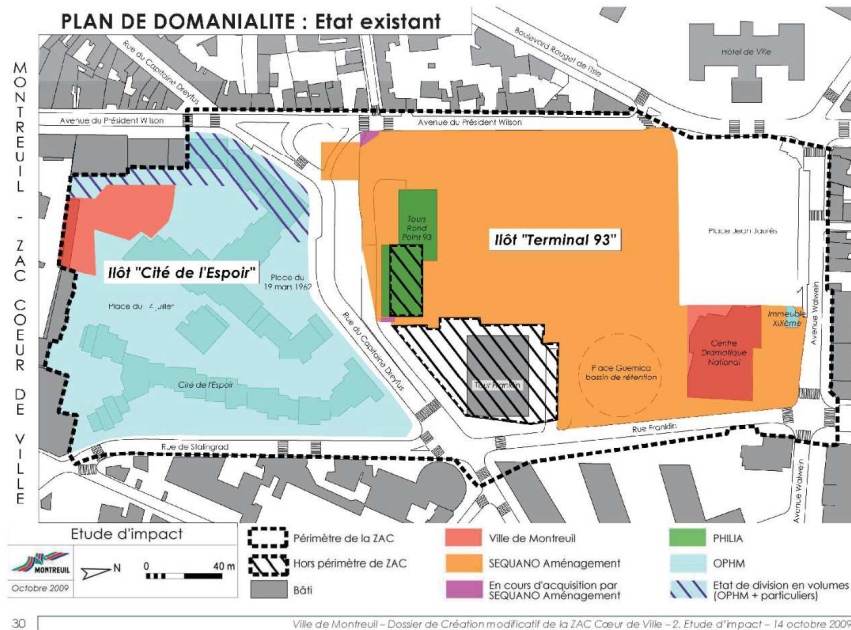
La Photo aérienne ci-dessous illustre l'achèvement de tous les programmes et les aménagements des espaces publics des deux îlots coeur de ville et cité de l'espoir et leur voies encadrantes.



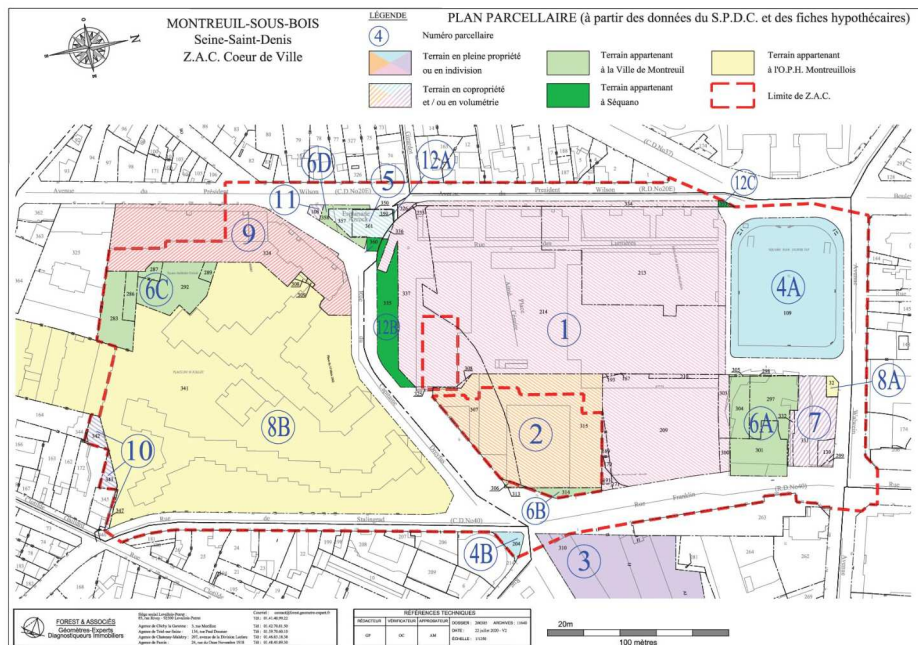
IGN 2018

II-2. Etat du foncier

La carte ci-dessous datant de 2009 présente l'état du foncier durant la réalisation de la ZAC.



La carte ci-dessous, figurant au dossier de clôture arrêté au 31 décembre 2019, présente le plan parcellaire de l'état du foncier. La Ville devient bénéficiaire des aménagements du domaine de voirie et des espaces publics sur dalle.



Afin de permettre les aménagements des dalles des places publics Guernica et Aimé Césaire et rue des lumières ainsi que les cessions de charges foncières aux opérateurs, l'état de division en volume Rond point 93 a fait l'objet de modifications importantes et complexes au fur et à mesure de l'évolution du projet. De plus un deuxième état de division en volume dit T9 a été créé sur le parking de la tour anciennement URSSAF et actuellement Cityscope.

Les cessions multiples se sont échelonnées au fur et à mesure de la réalisation de la ZAC.

Les principales régularisations foncières restantes ou en cours concernent l'espace public, notamment une parcelle appartenant à Séquano, des volumes en pied de tour Cityscope, une parcelle de la place Jean Jaurès.

II-3. Bilan financier de l'opération

- **Le bilan de clôture s'élève à 58 335 621 euros hors taxes.**
- **La participation aux équipements publics de la Ville de 25 250 000 euros hors taxes.**
- **La participation finale au déficit est de 16 650 827 euros hors taxes.**
- **Le résultat excédentaire est d'un montant de 69 492 euros. hors taxes**

Le dossier de clôture présenté par l'aménageur Séquano Aménagement détaille les éléments financiers du bilan de l'opération.

III. Motifs et conséquences de sa suppression

III-1. Motifs de la suppression de la ZAC

Le cahier des charges de cession des foncières et les actes notariés font apparaître que la totalité des charges foncières a été cédée ainsi que des terrains à l'exception de quelques régularisations foncières que la Ville de Montreuil conduira elle-même, compte tenu que cela concerne des bandes résiduelles pour les espaces publics.

Les programmes de la ZAC ont été entièrement construits et aménagés. La ZAC ne dispose donc plus de foncières ou de charges foncières disponibles.

La Ville a acquis les équipements publics de la ZAC comprenant les espaces publics sur dalles, le parking public, la structure petite enfance crèche sur le toit, et elle a financé l'ensemble des aménagements du domaine public réalisés par l'aménageur.

L'Établissement public du Territoire Est Ensemble a acquis le cinéma et la dalle public sur le toit du centre commercial.

III-2. Conséquences de la suppression de la ZAC

- 1. Le retour au régime général de la fiscalité de l'urbanisme rétablit la Taxe d'aménagement.**
- 2. Les éléments d'urbanisme réglementaires applicables restent ceux du PLUI.**
- 3. Le cahier de cession des charges foncières cesse de s'appliquer.**
- 4. Les régularisations foncières restantes sont conduites par la Ville.**