

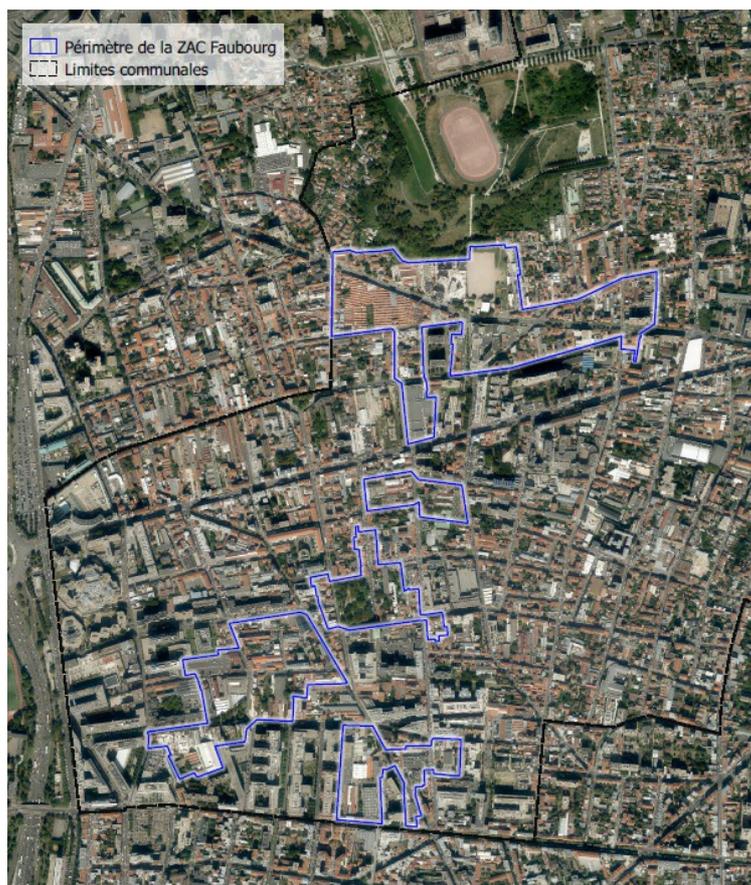
DEMANDE DE SUPPRESSION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTE « FAUBOURG » A MONTREUIL

RAPPORT DE PRÉSENTATION

HISTORIQUE DE LA ZAC FAUBOURG

Principaux acte 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 devait 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 fondée sur une étude urbaine 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 m² de Surfaces Hors Œuvre Nettes (SHON) - 178 695 m² Sdp dont la répartition par affectations était la suivante :

- 115 500 m² de SHON (105 105 m² sdp) de logements, soit environ 1450 logements, dont 40 % de logements sociaux ;
- 65 000 m² 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
11 classes (7 élémentaires et 4 maternelles)	8 classes (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		
traitement des places bd de Chanzy – entrée Guilands	Réalisé	Cet aménagement a été réalisé par le CD93 dans le cadre de la construction du collège avec une contribution financière de la Ville
requalification place de la République	Études + expérimentations	Les travaux sont programmés pour 2020

Accusé de réception en préfecture
093-200057875-20201215-CT2020-12-15-26-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

création voie Nord-Sud	Réalisée	Réalisé par la SCI Marceau Robespierre – convention de rétrocession
création espace vert terrain d'aventure	Réalisé	Les travaux sont réalisés par l'association en charge de la gestion du terrain
aménagement rue Marceau	Partiellement réalisé	Travaux restants prévus en 2021
aménagement square Virginia Wolf	Partiellement réalisé	Travaux restants prévus en 2021

Bilan des constructions :

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

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.

LES CONSÉQUENCES DE CETTE SUPPRESSION :

Néant.

Accusé de réception en préfecture 093-200057875-20201215-CT2020-12-15-26-DE Date de télétransmission : 23/12/2020 Date de réception préfecture : 23/12/2020
--