



Communauté d'agglomération Est Ensemble

ZAC BOISSIERE-ACACIA

Montreuil, Seine-Saint-Denis

DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

NOTICE EXPLICATIVE

Sommaire de la notice explicative

Partie 1 – Contexte de l'opération

1. Cadre global : les Hauts de Montreuil
2. Le secteur de la ZAC Boissière-Acacia

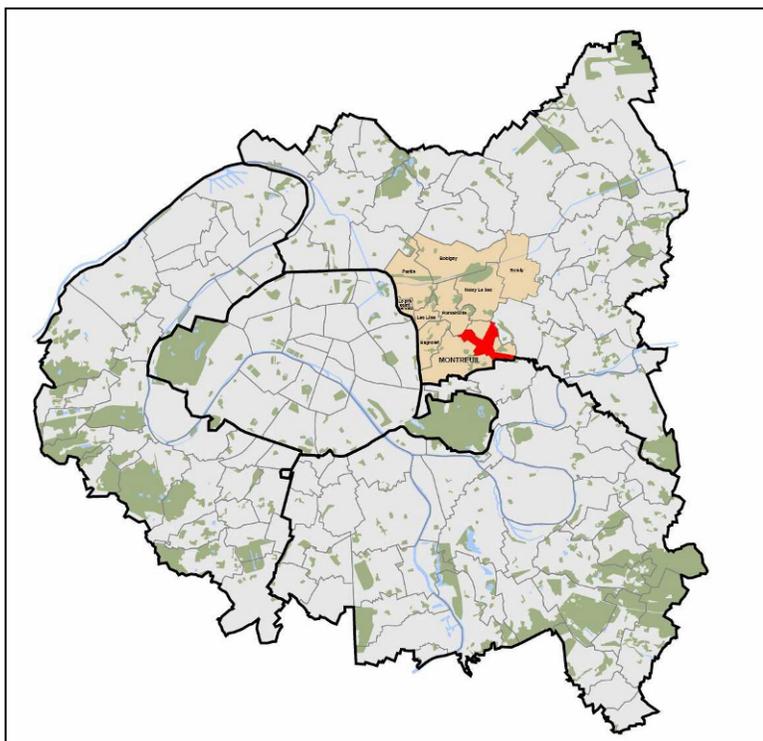
Partie 2 –Présentation de l'opération

1. Description de l'état du site et de son environnement
2. Programme de la ZAC Boissière-Acacia

Partie 3 – Justification de l'utilité publique de l'opération : raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet du présent dossier d'enquête publique a été retenu

1. La ZAC Boissière-Acacia : un projet de développement social, territorial et urbain
2. La ZAC Boissière-Acacia : un projet respectueux de l'environnement et en phase avec les objectifs de développement durable

La Ville de Montreuil, située dans le département de Seine-Saint-Denis en Région Ile-de-France, a pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement concertée dite Boissière-Acacia. Cette opération d'urbanisme s'inscrit dans le cadre plus large du projet urbain Les Hauts de Montreuil, qui a vocation à retisser les liens urbains et sociaux entre le Haut et le Bas Montreuil, tout en accompagnant l'arrivée de nouveaux transports en commun. La ZAC Boissière-Acacia en représente la première étape, pensée dans la cohérence globale avec le reste des 200 hectares (périmètre de réflexion).



*Les Hauts de Montreuil (en rouge), la ville de Montreuil et la
Communité d'Agglomération Est Ensemble situés par rapport à
la première couronne de Paris*

La présente notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu.

Partie 1 : Contexte de l'opération

1.1 Cadre global : les Hauts de Montreuil

La commune de Montreuil, quatrième d'Ile-de-France par sa population, est située en première couronne parisienne. Son territoire s'étend sur une superficie de 892 ha.

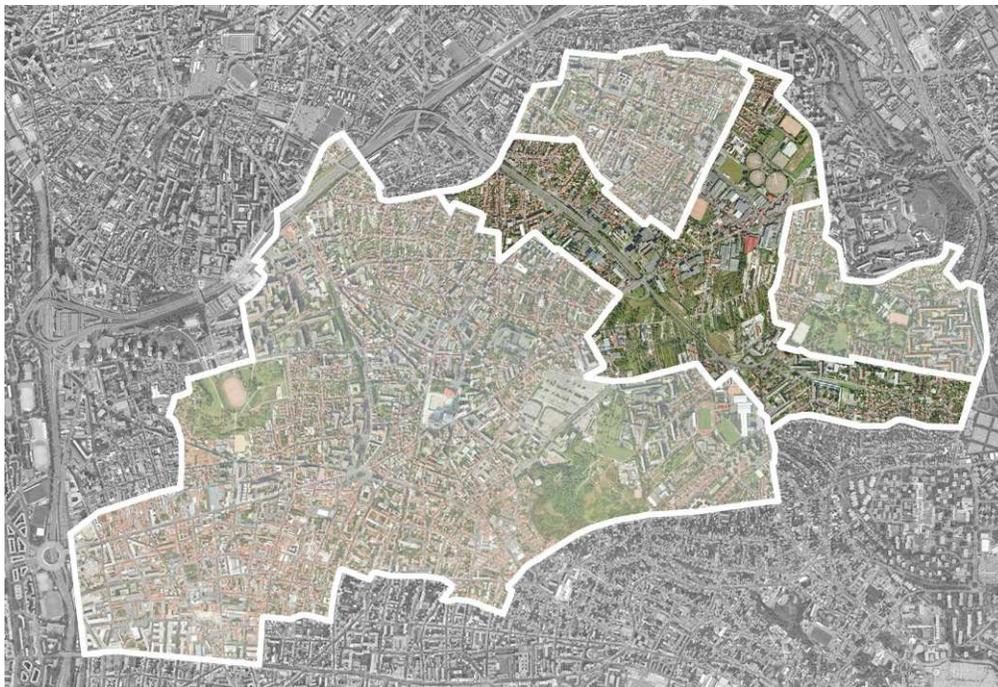
Le projet des Hauts de Montreuil répond à l'ambition de la Ville de rééquilibrer son territoire entre haut et bas Montreuil. En effet, la partie Nord de la commune, située sur le plateau de Malassis et aujourd'hui peu dense et mal desservie par les transports, fait l'objet d'une attention particulière de la part de la municipalité au regard des divers facteurs d'évolution urbaine qui s'amorcent : arrivée des prolongements du tramway T1 et de la ligne n°11 du métro, crise du logement, hausse des prix de l'immobilier, spéculation foncière, etc.

La Ville a souhaité accompagner et encadrer ces changements par un projet cohérent pour l'ensemble du plateau, avec un périmètre de réflexion de près de 200ha : Les Hauts de Montreuil.

Dans ce périmètre, la Ville souhaite organiser l'évolution du tissu urbain, avec un accent fort sur la cohérence entre l'existant et les constructions neuves, et la préservation de la mixité sociale et de la diversité des fonctions du territoire. Cette approche sensible doit permettre de valoriser la richesse et la diversité des quartiers existants et d'encourager la cohésion sociale entre tous : citoyens de longue date, usagers diurnes, visiteurs et employés, nouveaux arrivants, etc.

Dans ces espaces en évolution où friches, délaissés et anciennes infrastructures routières doivent être rendus à la vie urbaine, pour répondre au besoin criant de logements en Ile-de-France, le développement d'un projet de cette ampleur est aussi un formidable levier pour apporter services et équipements manquants, attirer les commerces et les activités économiques et créer de l'emploi.

Plus qu'un projet urbain, le projet des Hauts de Montreuil est un projet de territoire qui porte l'ambition de redonner de la valeur et du sens à des quartiers trop longtemps délaissés, de retrouver l'unité et l'égalité de tous les Montreuillois dans l'accès aux services publics, aux transports, à l'emploi et à un environnement de qualité.



Périmètre de réflexion du projet Hauts de Montreuil

Cette approche globale, se traduit dans sa première étape, par l'aménagement des friches des anciens réservoirs du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France, entre le boulevard Boissière et la rue de la Montagne Pierreuse. Située à la limite communale avec Rosny-sous-Bois, ce projet est en cohérence avec l'emplacement de la future station Boissière du métro 11, qui reliera le quartier à Paris et au RER à Rosny, à l'horizon 2019.

Cette opération présente la particularité d'être située en périphérie de la ville et sur la crête du plateau, dégageant des vues sur l'ensemble de l'agglomération. Le projet Les Hauts de Montreuil se propose d'organiser les liaisons entre ce quartier et le reste du bassin de vie, aujourd'hui fortement polarisé par le quartier de la Mairie, situé en contrebas du plateau et la Croix de Chavaux, tous deux desservis par le métro 9. Entre ces deux points, se situe le quartier Saint-Antoine et le secteur des murs-à-pêches, dont 8,5 hectares sont classés depuis 2003 au titre des "sites et du paysage"¹ et plus d'une vingtaine d'hectares sont protégés comme zone naturelle dans le PLU. Ils ont vocation à accueillir un projet "agriculteur", destiné à valoriser le patrimoine horticole et à accueillir des activités économiques, sociales, culturelles et associatives en lien avec la culture des terres en ville.

Les Hauts de Montreuil accompagnent aussi la transformation de l'autoroute A186 en une avenue accueillant le tramway (prolongement de la ligne T 1 depuis Noisy-le-Sec jusqu'à Val de Fontenay). Son périmètre s'étend de part et d'autre de cet axe en

¹ (Décret du 16 décembre 2003, JO paru le 23/12/03)

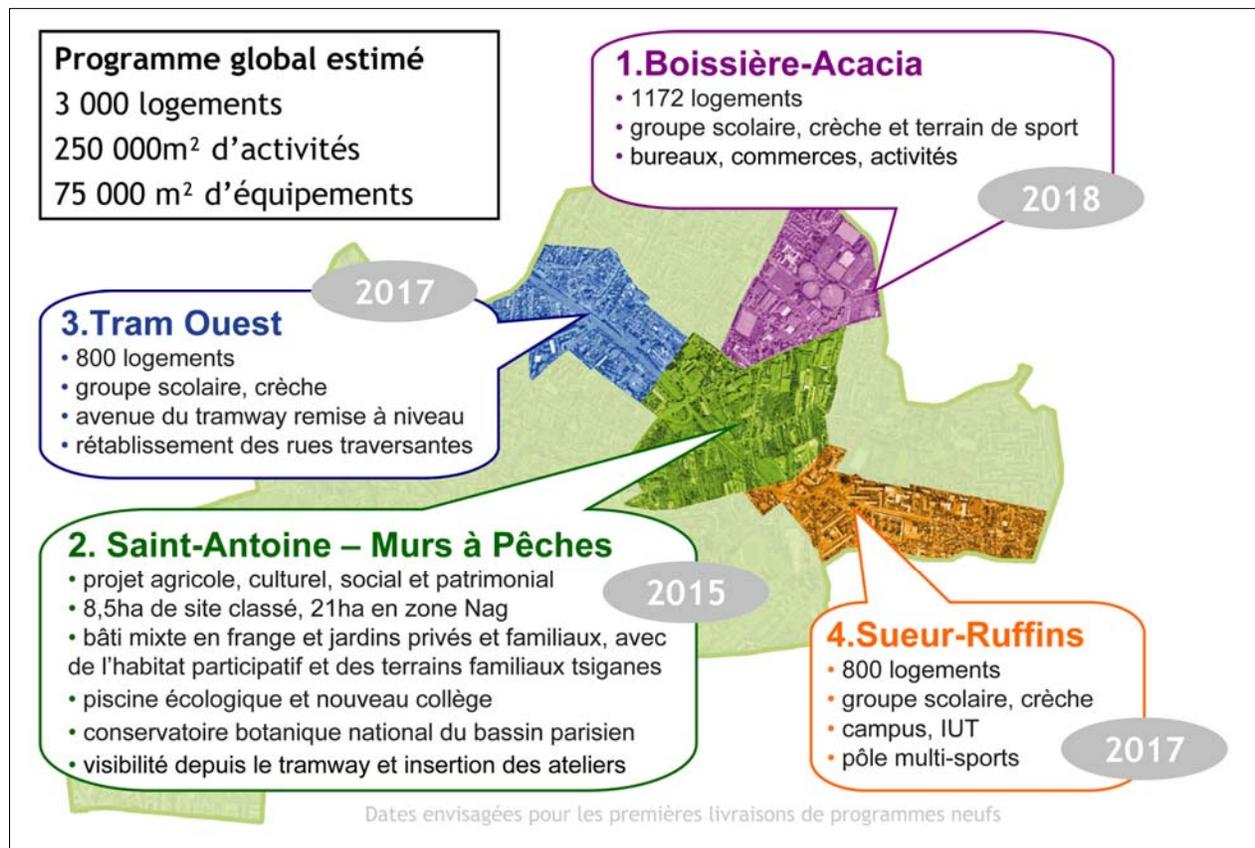
profondeur dans le tissu urbain, pour retisser le territoire fracturé en deux depuis les années soixante-dix. A l'Est, l'axe du tramway remplace l'ancienne A186 de Romainville au quartier Saint-Antoine, puis il traverse le secteur des murs à pêches, le carrefour Théophile Sueur, entièrement reconfiguré autour du tramway et en lien avec le projet de piscine écologique porté par la municipalité. Plus bas, le tracé du tramway descend la pente de Ruffins vers Fontenay, desservant le parc Montreau ainsi que l'espace multisport des Grands Pêchers, entre de grands ensembles d'habitat social et jusqu'à l'autoroute A86 à Fontenay.

L'ambition de la Commune au travers de ce projet est d'amorcer la transition vers une ville durable dans l'ensemble du territoire, qui s'organise notamment grâce au Plan Local d'Urbanisme. Le projet permet d'expérimenter une démarche reproductible, fixant des objets qualitatifs aux constructions, pour une approche environnementale en avance sur la législation, et prenant en compte comme critère principal la question sociale, la réduction du coût des charges, la mixité sociale, des fonctions, etc. Il ne s'agit pas simplement d'assurer la qualité énergétique du bâti, mais bien d'offrir aux montreuillois d'aujourd'hui et de demain, aux habitants et aux actifs, les conditions d'un « vivre ensemble » de qualité.



Le projet des Hauts de Montreuil est lauréat 2010 de l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains et reçoit à ce titre le soutien de la Région Ile-de-France.

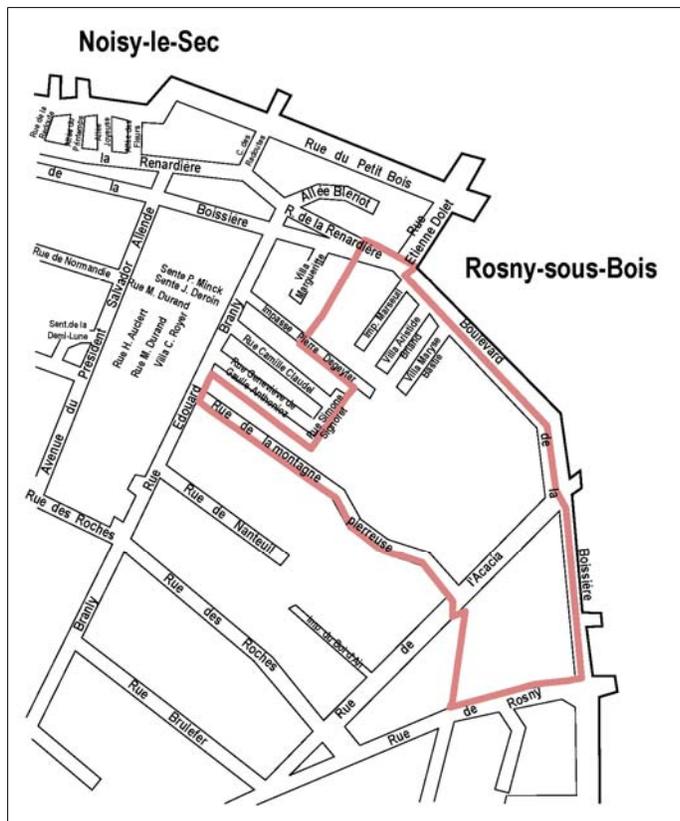
LES HAUTS DE MONTREUIL



1.2 Le secteur de la ZAC Boissière-Acacia

Situé au Nord de la commune de Montreuil, dans la partie Est du quartier Boissière, le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Boissière – Acacia » est limité par le boulevard de la Boissière, la rue de la Montagne Pierreuse, la rue Simone Signoret (à l'Est, voie prolongée en continuité de la rue Etienne Dolet) et la rue de Rosny (au Sud). Ce secteur recouvre 14 hectares, partiellement en friche, autour des réservoirs du Syndicat des eaux d'Île-de-France (Sedif). Il est situé à la limite de Rosny-sous-Bois.

Ainsi, le secteur est en grande partie adossé aux grands réservoirs du Syndicat des Eaux d'Île-de-France (ci-après dénommé « SEDIF »). Il n'est que très peu bâti et occupé, offrant ainsi la possibilité d'une urbanisation mixte qui répond aux objectifs de la municipalité pour développer l'offre de logements, d'activités et d'équipements sur le territoire communal.

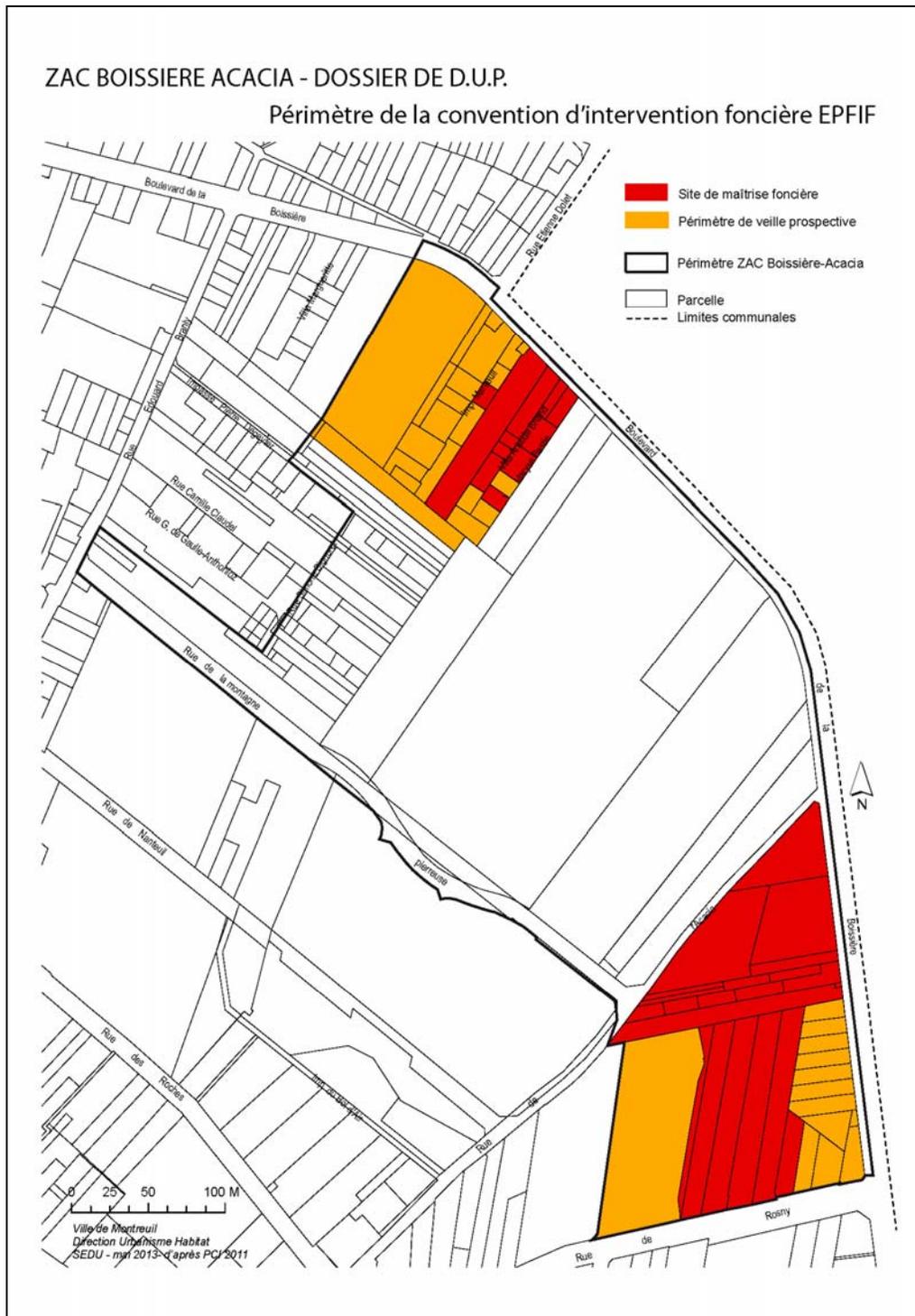


Le projet prévoit de réaliser un quartier mixte, abritant environ 1 172 logements, 21 000 m² d'activités économiques (artisanat, bureaux, commerces et services) dont un écopôle de 7 200 m² et des équipements publics (un groupe scolaire de 23 classes, une crèche de 60 berceaux, un plateau sportif et 7,4 ha d'espaces publics). L'arrivée de la ligne 11 du métro permet de concevoir un quartier donnant la priorité aux modes doux, adossé au boulevard Boissière, s'ouvrant au Sud vers un terrain de sports et des jardins partagés. Des commerces prennent place près du boulevard et les activités sont réparties dans l'ensemble de l'opération. Plus de la moitié des constructions est dédiée à l'habitat, avec une proportion de 40 % de logements sociaux.

Le schéma d'aménagement permet des constructions de très grande qualité environnementale et la réalisation d'un quartier, ne nécessitant pas de réseau de chaleur. La ventilation naturelle est favorisée et les grands îlots optimisent l'ensoleillement naturel. La diversité architecturale est recherchée avec un architecte pour chaque unité de 75 logements environ. Les espaces intérieurs des îlots sont végétalisés et peuvent accueillir des usages mutualisés (locaux vélos, jeux d'enfants, compostage).

Ainsi, l'aménagement de ce secteur doit en particulier permettre de :

- restructurer et requalifier les terrains inclus dans le périmètre,
- urbaniser des terrains sous-occupés ou inoccupés,
- créer un lien urbain le long du boulevard de la Boissière,
- renforcer l'offre de logements sur la commune,
- améliorer l'offre de locaux d'activité et de bureaux dans ce secteur,
- développer le commerce et les services de proximité,
- proposer les équipements induits par l'opération.



Afin d'assurer la maîtrise foncière d'une partie du site de la ZAC Boissière-Acacia, la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et la Ville de Montreuil ont signé une convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (ci-après dénommé « EPFIF »). Celle-ci concerne entre autres deux secteurs inscrits dans la ZAC, pour lesquels l'EPFIF a pour mission de les acquérir en totalité, par voie amiable ou forcée (préemption ou expropriation).

Par délibération en date du 16 décembre 2010, le Conseil Municipal de Montreuil a :

- tiré le bilan de la concertation,
- approuvé le dossier de création de la ZAC Boissière-Acacia,
- décidé de lancer une procédure de publicité et de mise en concurrence afin de désigner l'aménageur de la ZAC Boissière-Acacia.

A l'issue de la procédure de publicité et de mise en concurrence organisée selon les modalités définies aux articles R. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur proposition de son représentant pour mener les discussions avec les candidats et après examen de l'avis de la commission *ad hoc*, le Conseil municipal a, par délibération du 15 décembre 2011, décidé de désigner la SAS Acacia Aménagement comme concessionnaire de l'opération d'aménagement, approuvé le traité de concession et autorisé la signature du contrat.

Par délibération du 13 décembre 2011, la Communauté d'Agglomération Est Ensemble a déclaré la ZAC Boissière – Acacia d'intérêt communautaire. Ce transfert de compétence est devenu effectif au 1^{er} janvier 2012.

La Communauté d'agglomération Est Ensemble s'est donc substituée à la Ville de Montreuil dans toutes les décisions et tous les actes relatifs à la ZAC Boissière-Acacia.

Le Conseil communautaire a également délibéré le 14 février 2012 pour confirmer le choix de la Ville de Montreuil de désigner la SAS Acacia Aménagement comme concessionnaire et pour approuver le traité de concession.

Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil communautaire d'Est Ensemble le 26 juin 2012 après avis favorable de la Ville de Montreuil.

Lors de la même séance, il a également approuvé le programme des équipements publics de la ZAC.

Partie 2 : Présentation de l'opération

2.1 Description de l'état du site Boissière-Acacia et de son environnement

La ZAC Boissière-Acacia s'étend dans la partie Nord et Est d'un site historiquement occupé par des installations du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France. Au Sud, hors du périmètre de la ZAC, sont situés trois réservoirs d'eau potable en activité, deux d'une capacité de 45 000 m³ et un de 90 000 m³, construits à la fin des années soixante-dix. Il s'agit du point culminant de la ville en altitude. Ce site est à la frontière de la commune de Rosny-sous-Bois en bordure du boulevard de la Boissière et est bordé par les rues de Rosny et de la Montagne Pierreuse.



Vue 41 - 5655: Zone du SEDIF et alentours, relation avec la zone d'attraction « verte » de Rosny. Vue vers le Sud-Ouest.

Photo V. Prouvost
/Atmos'R 08/2006

ZAC Boissière Acacia et ses alentours

Les particularités de ce site sont les suivantes.

2.1.1 Des terrains en friche

Le Syndicat des eaux d'Ile-de-France organise son activité autour d'un système de « jachère » qui préserve l'espace dédié au renouvellement de ses réservoirs d'eau potable. Ce système, en place depuis le début du 20^e siècle, a donné lieu à d'importantes surfaces de friches.

Les terrains propriété du SEDIF sont aujourd'hui occupés en partie par les jardins partagés de la Montagne Pierreuse et un terrain de football en stabilisé. Un terrain adjacent également en friche appartient à un propriétaire individuel privé et a été occupé dans le passé par des activités de travaux publics. Cet ensemble foncier représente la partie centrale du projet.

Le SEDIF reste propriétaire d'un emplacement réservé pour la construction d'ici à 30 ans d'un nouveau réservoir de 90 000 m³ au Nord des réservoirs existants.

2.1.2 La zone d'habitat

Une zone de petits pavillons et d'activités se situe au Nord-Ouest du stade Wigishoff. Il fait l'objet d'acquisitions par la collectivité publique et par le SEDIF depuis de nombreuses années, sur la base d'emplacements réservés inscrit au POS en vigueur.

Ce secteur est desservi par un système de venelles étroites et peu qualifiées (Villa Aristide Briand et Maryse Bastié).

Cette zone comprend aussi un bâtiment d'habitat collectif social appartenant à l'OPHM. Cette résidence est intégrée au périmètre de la ZAC, car elle est située à un carrefour stratégique à proximité de la future station de métro 11 (Boissière). Une nouvelle voie viendra border l'une de ses limites foncières. Sa réhabilitation et le réaménagement de ses espaces extérieurs, s'ils venaient à être mis en œuvre, devront l'être en cohérence avec l'aménagement de la ZAC.

2.1.3 Le triangle de l'Acacia

Cette partie se situe au Sud-Est des friches du SEDIF, entre les rues de Rosny et de l'Acacia.

Cet espace est aujourd'hui majoritairement occupé par des activités consommatrices d'espace :

- un quai de transfert de la SITA ;

- une fourrière privée ;
- une activité logistique.

Des habitations individuelles sont implantées le long du boulevard de la Boissière, ainsi que quelques locaux commerciaux.



Vue 45 - 2496: Axe rue de Kenay depuis le Bd. de la Boissière. Vue vers le Sud-Ouest. Photo V. Prouzet / Année R. 11/2004

Le triangle de l'Acacia

2.1.4 Les installations actuelles du Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF)

Les installations de stockage et de relèvement d'eau potable du SEDIF sont actuellement implantées sur deux terrains séparés par la rue de la Montagne Pierreuse.

Au nord de la rue de la Montagne Pierreuse, entre le boulevard de la Boissière et la rue de l'Acacia sont situées les installations suivantes :

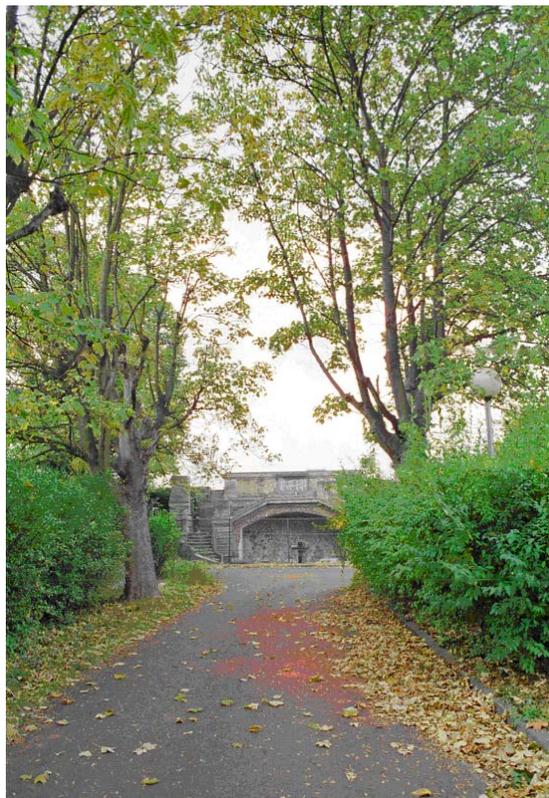
- un bâtiment d'environ 400 m² comporte une station principale de relèvement et un dispositif de chloration à l'eau de javel ;
- un nouveau poste de livraison et distribution électrique haute tension est attenant à ce dispositif. Il est alimenté par des câbles à haute tension arrivant par la rue de la Montagne Pierreuse et transitant par l'axe inter usines. Après transformation, ce poste dessert le site en électricité basse tension y compris les réservoirs qui sont alimentés par des câbles transitant également par ce même axe inter usines ;
- un bâtiment d'environ 120 m² (50 m² en super structure et 70 m² en sous œuvre) comporte un groupe motopompe et un groupe électrogène, ainsi qu'un dispositif de chloration ;

- un réseau de canalisation principales, de diamètre de 800 et 1250 mm, traverse le terrain du boulevard de la Boissière jusqu'à la rue de la Montagne Pierreuse. Les deux stations sont aussi liées, sur le terrain du SEDIF, par un réseau enterré de canalisations d'eau potable (DN800 et DN1250 cités plus haut), de lignes haute tension, et de câbles divers.

L'ensemble de ces installations feront l'objet de servitudes afin de préserver l'activité d'intérêt général des services de l'eau.

Isolé de la zone d'exploitation, l'escalier des anciens réservoirs rectangulaires qui ont été démolis en 2009, a été conservé à la demande de la Ville de Montreuil.

*Escalier et allée d'arbres
des anciens réservoirs du SEDIF
préservés et mis en valeur dans le projet*



Ces installations sont soumises aux contraintes liées à l'application du plan Vigipirate et le SEDIF a été désigné comme « opérateur d'importance vitale ».

Le SEDIF conservera au Nord de la Montagne Pierreuse une emprise foncière nécessaire à la reconstruction des ouvrages et des installations sur ce site stratégique de Montreuil dans le système de distribution d'eau potable actuel sur la partie Est de son territoire. Cette emprise foncière permettra la construction d'un nouveau réservoir dont la capacité, estimée à 83 000 m³, permettra de conserver un volume de stockage équivalent à celui existant sur le site. Une emprise foncière doit également être conservée pour permettre la reconstruction des stations de pompage, la construction éventuelle de nouveaux bâtiments techniques, ainsi que le remplacement à terme des canalisations stratégiques de transport.

Les exigences liées aux installations existantes et futures sont aussi les suivantes :

- servitudes d'accès aux conduites et chambres de vannes enterrées, ainsi que tous les autres réseaux ;
- un accès aux ouvrages par voie de circulation lourde pour l'exploitation et les travaux ;
- il est souhaitable que la station de secours reste dans une zone distante d'habitations dans un rayon de 8 mètres.

Toutes les dispositions nécessaires sont prévues au PLU.

2.2 Programme de la ZAC Boissière-Acacia

Il est à noter que l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme produit ses effets à la date indiquée dans le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, soit le 1^{er} mars 2012.

Aussi, à compter du 1^{er} mars 2012, l'ensemble des dispositions des documents d'urbanisme, des Plans d'Aménagement de Zone et des Plans de Prévention des Risques faisant référence à la SHOB/SHON devront s'entendre en règles exprimées en Surface de Plancher (SDP).

En conséquence, pour la ZAC Boissière-Acacia de Montreuil, les ratios SHON/SDP suivants seront appliqués :

- 0,91 pour le logement pour l'ensemble la ZAC à l'exception de l'îlot E où le ratio est de 0,95,
- 0,97 pour l'activité et le commerce ,
- 0,95 pour les équipements.

L'application de ces ratios fera l'objet d'une évaluation à l'issue de la phase 1 de l'opération.

1. Programme général de la ZAC Boissière-Acacia

Le programme de la ZAC Boissières-Acacia est le suivant :

- la création d'environ 84 500 m² de SHON logements (soit environ 1172 logements), dont 40% de logements sociaux ;

- 21 000 m² de SHON de locaux destinés aux activités économiques, aux activités artisanales, aux commerces, aux activités tertiaires et de services et à d'autres activités assimilées, dont un éco-pôle;

la création sur le site d'un groupe scolaire de 23 classes, composé d'une école élémentaire de 14 classes et d'une école maternelle de 9 classes. Sur les 23 classes du groupe scolaire, 19 sont nécessaires aux besoins générés par les nouveaux logements de la ZAC. Cette hypothèse s'entend dans le cadre d'un classement hors ZEP. Dans le cadre d'un classement en ZEP, les besoins générés par la ZAC seraient de 21 classes/23. Les classes restantes pourront servir à désengorger d'autres écoles et à accueillir les enfants du reste du quartier.

Cet équipement comprend par ailleurs un centre de loisirs, des locaux de restauration scolaire et des espaces communs (une salle polyvalente, une salle de sport, une BCD, une salle informatique et une salle video);

ZAC BOISSIERE ACACIA - DOSSIER DE D.U.P.

Plan général des travaux en rez-de-chaussée



-  ACTIVITÉ/COMMERCE/BUREAUX
-  LOGEMENTS
-  ÉQUIPEMENTS
-  ILOT AVEC HAUTEUR DES LOGEMENTS COMPRISE ENTRE R+4 et R+8/9
DONNÉE A TITRE INDICATIF

0 20 40 80

Mai 2013



ZAC BOISSIERE ACACIA - DOSSIER DE D.U.P.

Plan général des travaux à compter du 1er étage



ZAC BOISSIERE-ACACIA

ILOT AVEC HAUTEUR DES LOGEMENTS COMPRISE ENTRE R+4 et R+8/9
DONNEE A TITRE INDICATIF

LOGEMENTS

0 20 40 80

création sur le site d'un équipement petite enfance (multi- accueil de 60 berceaux) d'une surface de 1100 m² de SHON ;

- la relocalisation sur le site du terrain de sport Wigishoff ;
- la réalisation de 7,4 hectares d'espaces publics ;
- la création de trois parkings d'intérêt commun mutualisés regroupant au total environ 820 places réparties comme suit : 360 places semi-enterrées sous le terrain de sport dans l'îlot E, 180 places sous les constructions de l'îlot A et 280 places en silo dans l'îlot G.

2. Le phasage

Les travaux d'aménagement et d'équipement de la Zone s'étaleront de fin 2013 – début 2014 à 2018-2019.

Ces travaux seront exécutés en deux phases opérationnelles successives, chacune d'elles constituant un ensemble homogène, se décomposant de la façon suivante :

Phase 1

Au cours de cette phase, seront développés, sur les îlots C, D et E les programmes suivants :

❖ Programme global des constructions :

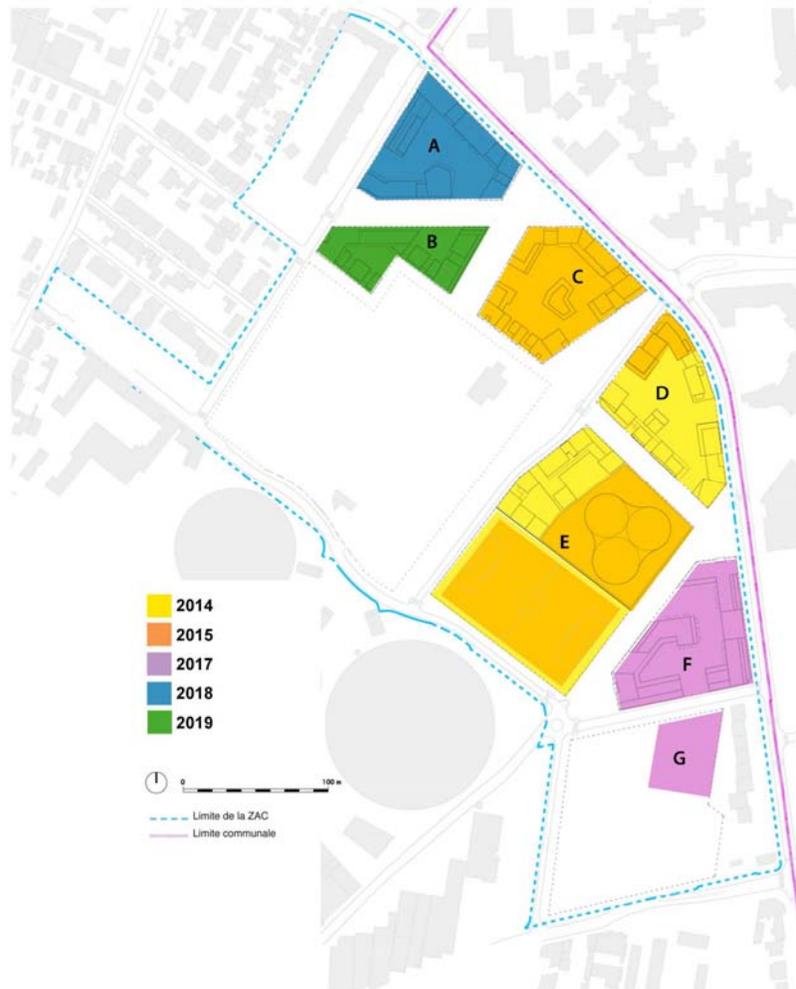
- Logement : 37 535 m² SHON environ ;
- Activités économiques : 5 065 m² SHON environ.

❖ Programme des équipements publics :

- Le groupe scolaire, d'une surface prévisionnelle de 6 300 m² SHON ;
- La crèche, d'une surface prévisionnelle de 1 100 m² SHON ;
- Le plateau sportif ;
- Les espaces publics.

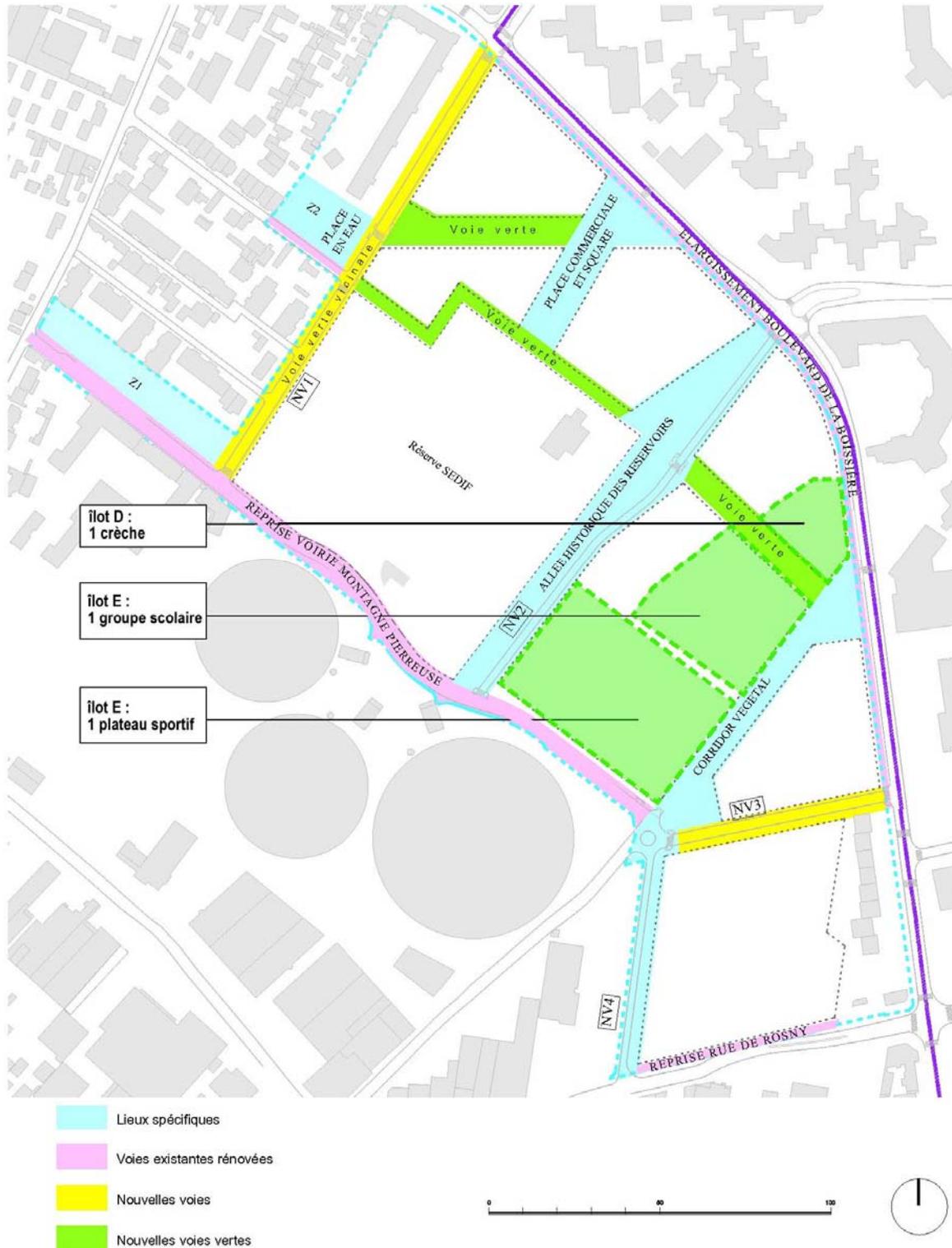
ZAC BOISSIERE ACACIA - DOSSIER DE D.U.P.

PLAN DE PHASAGE DE L'OPERATION



ZAC BOISSIERE ACACIA - DOSSIER DE D.U.P.

PLAN DE LOCALISATION PREVISIONNELLE DES EQUIPEMENTS PUBLICS



Phase 2

Cette phase permettra, sur les îlots A, B, F et G de mettre en œuvre les programmes suivants :

❖ Programme global des constructions :

- Logement : 46 940 m² SHON environ
- Activités économiques : 8 425 m² SHON environ (hors éco-pôle)

❖ Programme des équipements publics :

- Les espaces publics

3. Situation foncière

Le périmètre de la DUP est identique au périmètre de la ZAC Boissière-Acacia et représente environ 14 ha.

Toutefois, compte tenu de l'existence d'une convention d'intervention foncière entre la Communauté d'agglomération Est Ensemble, concédant de l'opération, la Ville de Montreuil et l'EPFIF portant sur deux secteurs inclus dans la ZAC Boissière-Acacia et lui conférant la possibilité de recourir à l'expropriation, il a été décidé de solliciter une déclaration d'utilité publique (DUP) comportant deux bénéficiaires, chacun intervenant sur un périmètre clairement délimité :

- d'une part, l'EPFIF, sur les terrains inclus dans le périmètre de la convention d'intervention foncière approuvée par le Conseil Municipal de Montreuil le 25 juin 2012 et par le Conseil Communautaire d'Est Ensemble le 26 juin 2012 ;

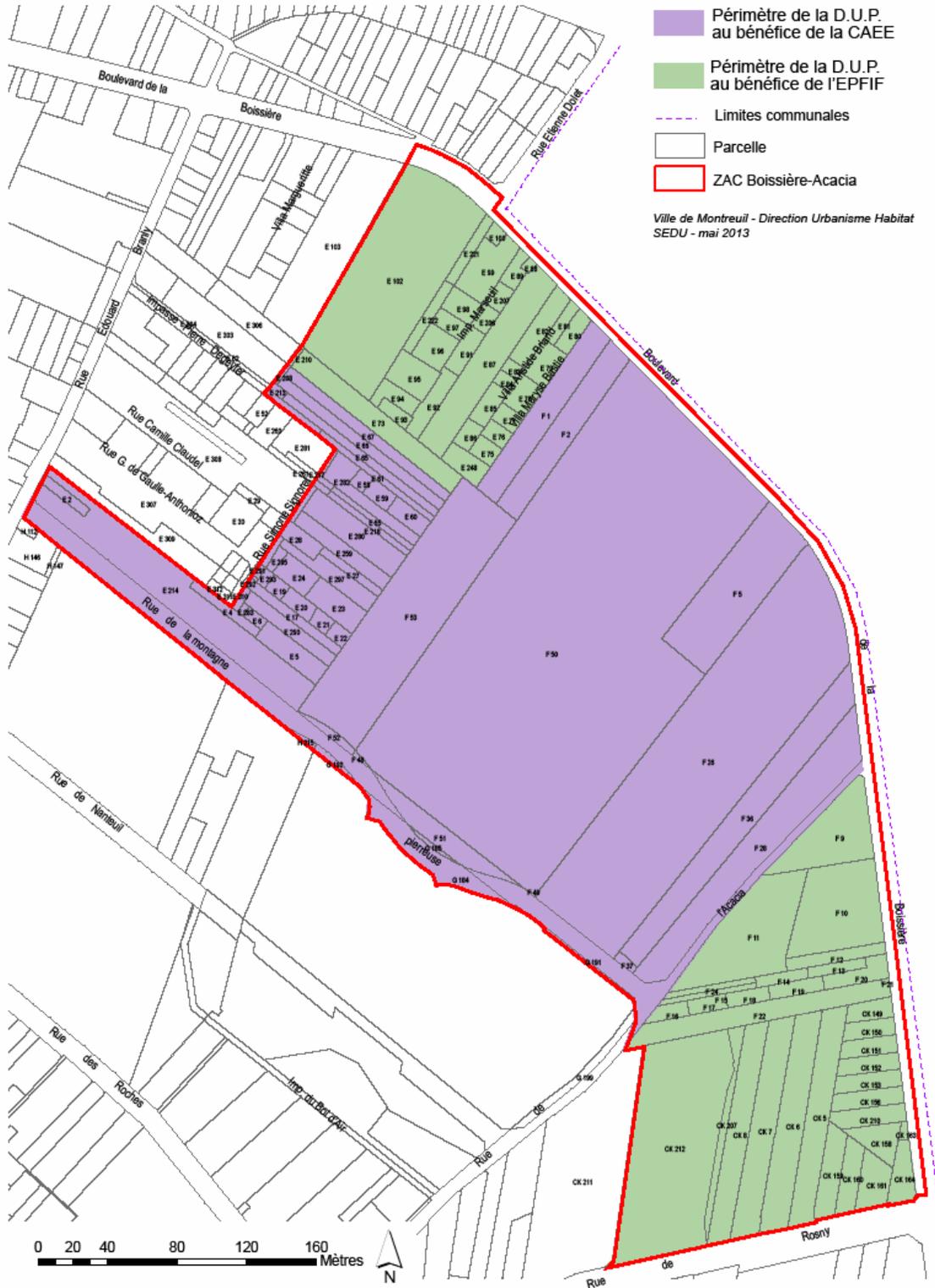
- d'autre part, la Communauté d'agglomération Est Ensemble sur les autres terrains.

Ainsi, l'EPFIF sollicitera l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation à son profit sur les parcelles situées dans son périmètre d'intervention foncière. La Communauté d'agglomération Est Ensemble en fera de même sur les autres parcelles.

Le plan ci-après, qui sera annexé à la DUP, permet de localiser très précisément le périmètre d'intervention de chaque expropriant, de sorte qu'il n'existe aucune ambiguïté sur l'autorité compétence pour mener la procédure d'expropriation.

ZAC BOISSIERE ACACIA - DOSSIER DE D.U.P.

Plan périmétrique de D.U.P.



Par ailleurs, il convient de relever qu'à l'intérieur du périmètre global de la DUP, certains terrains n'ont pas vocation à être acquis dans le cadre de la réalisation de la ZAC Boissière-Acacia. Ces terrains sont situés dans l'emplacement réservé destiné au SEDIF.

Les terrains propriété de la Ville devant être acquis par l'Aménageur seront acquis progressivement, pour une valeur fixée par France Domaine, augmentée des frais exposés par la Collectivité (géomètre, frais d'acte).

Les terrains devant être acquis auprès de l'EPFIF seront acquis par l'aménageur dans le cadre de la convention signée entre l'EPFIF, la Communauté d'agglomération Est Ensemble et la Ville de Montreuil.

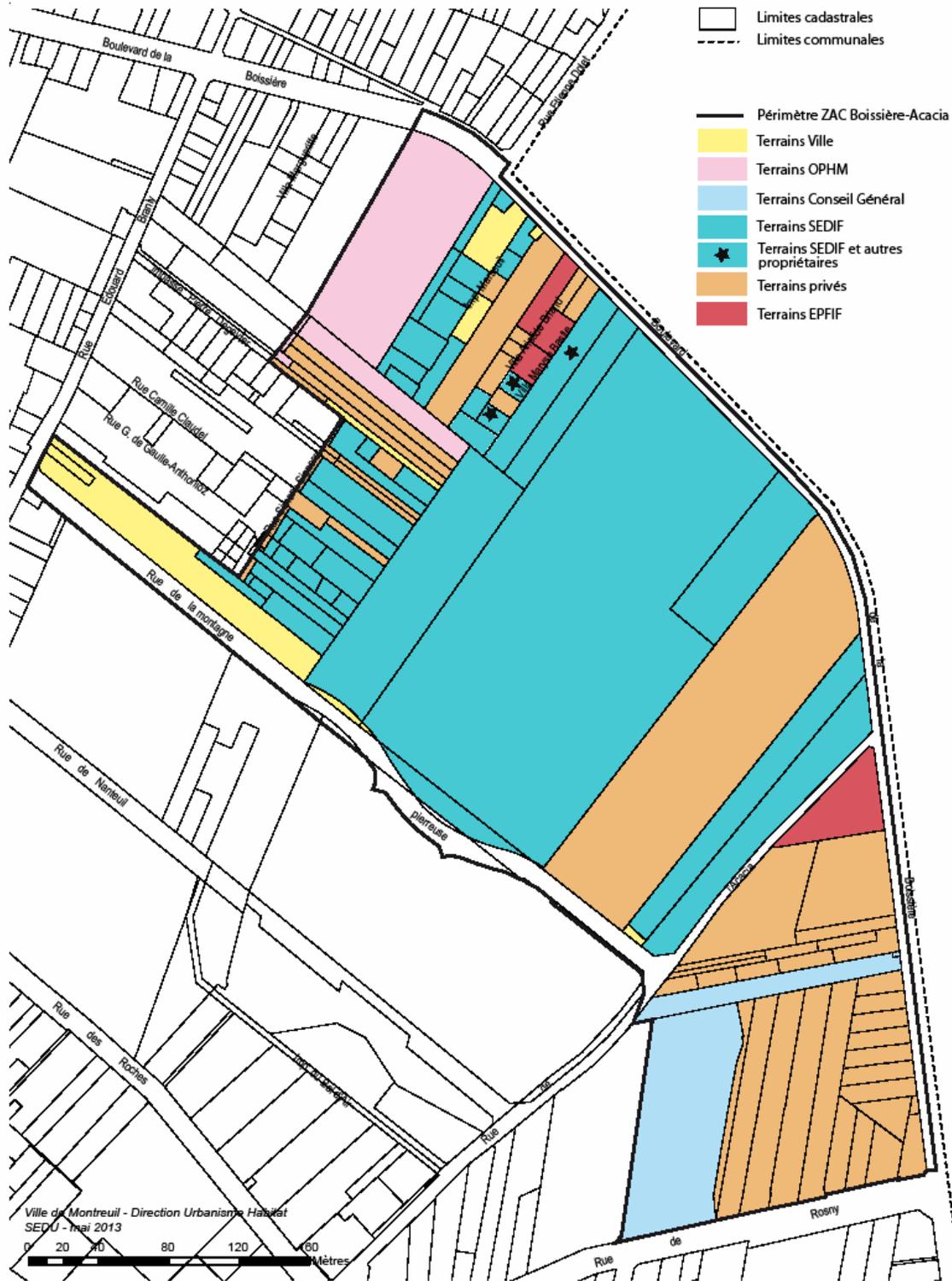
Les terrains propriétés du SEDIF seront acquis amiablement. Une promesse de vente a d'ores-et-déjà été signée entre la Ville de Montreuil et le SEDIF les 29 et 30 décembre 2011, avec une possibilité de substitution de l'aménageur.

Les terrains propriétés du Conseil Général situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC, seront acquis amiablement par l'aménageur directement auprès de leur propriétaire.

S'agissant des terrains appartenant à des personnes privées, la voie amiable sera privilégiée. A défaut, la procédure d'expropriation sera engagée à leur encontre.

ZAC BOISSIERE-ACACIA
DOSSIER DE D.U.P.

PLAN DE LA SITUATION FONCIERE



Partie 3 : Justification de l'utilité publique de l'opération : raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet du présent dossier d'enquête publique a été retenu

L'ensemble du projet Les Hauts de Montreuil a été pensé dans le cadre du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par le Conseil Régional en 2008. En témoigne la sélection du projet comme lauréat Nouveau Quartier Urbain 2010, appel à projet destiné à mettre en application le SDRIF au niveau local.

La ZAC Boissière-Acacia est donc compatible à ce document d'urbanisme régional, au document de 1994 aujourd'hui applicable ainsi qu'au projet de SDRIF arrêté en octobre 2012

Elle est également compatible avec le PLU de la Ville de Montreuil.

3.1 La ZAC Boissière-Acacia : un projet de développement social, territorial et urbain

3.1.1 Friches urbaines et disponibilité foncière

Les friches longtemps restées inoccupées seront aménagées dans le cadre du projet. Ces espaces rendus à la ville permettront de répondre aux besoins du quartier et de satisfaire la demande de logements croissante en région parisienne et plus particulièrement en première couronne. Ainsi, les différentes études de faisabilité font apparaître un potentiel de plusieurs centaines de logements et de locaux économiques dans un quartier mixte, dans le respect des installations existantes et à venir pour le service public de l'eau.

Le site est relativement dégagé, avec des vues de chaque côté du plateau. Il permet de concevoir un projet en lien avec le tissu urbain avoisinant, en répondant aux exigences environnementales, économiques et sociales de la Ville.

3.1.2 Approche urbaine

Le site de la ZAC Boissière-Acacia représente à ce jour une coupure urbaine importante, qui s'ajoute à l'hétérogénéité du tissu urbain existant (grands ensembles, rues pavillonnaires, équipements sportifs, réservoirs du SEDIF) et crée une large zone non

traversable. Le parti d'aménagement vise donc à prolonger la ville existante en l'adaptant à toute cette diversité.

Dans ce sens, le premier objectif consiste à prolonger le maillage des voies, en reliant les impasses existantes et en ouvrant des passages Nord-Sud pour relier la rue de la Montagne Pierreuse au boulevard de la Boissière. Celui-ci est mis en valeur en étant bordé de bâtiments répondant à ceux situés en face à Rosny. Il est le support de la vie urbaine avec des commerces, des activités et services en rez-de-chaussée ainsi qu'une place donnant sur le boulevard et venant compléter les commerces rosnéens déjà implantés. Le trottoir côté Montreuil sera élargi, la circulation des cyclistes favorisée et les arbres d'alignement préservés.

Le parti d'aménagement intègre les contraintes techniques des réservoirs du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France et conserve les jardins partagés existant en les intégrant au paysage d'ensemble et aux cheminements du quartier. Ceci permet de conserver des éléments patrimoniaux qui font écho à la mémoire du site : allée d'arbres et escalier des anciens réservoirs aujourd'hui démolis, etc.

Le reste de l'opération, adossée au boulevard de la Boissière, propose des îlots spacieux et paysagers permettant la construction d'immeubles bioclimatiques offrant un niveau de qualité d'habitat élevé, tout en limitant le poids des charges pesant sur les occupants favorisant ainsi la diversité sociale des populations.

3.1.3 Mixité sociale et mixité fonctionnelle

Le programme proposé s'inscrit dans la démarche de la Ville d'apporter des réponses aux besoins en logements, en proposant de construire sur des friches laissées depuis longtemps à l'écart du quartier. Il apporte les équipements nécessaires aux besoins des habitants, mais aussi des activités économiques et des commerces. Ses constructions seront pensées dans le respect du lien avec la ville existante.

Cette opération permet la création d'environ 1200 logements. De même, elle intègre une partie d'activités économiques dont des locaux à l'attention des artisans et des artistes, des locaux commerciaux, et des surfaces de bureaux. De plus, la ZAC prévoit la mise en place d'un pôle d'activités environnementales autour de la valorisation des déchets.

Cette opération présente une mixité sociale réelle avec 40% de logements sociaux. Il est souhaité une mixité sociale à l'échelle de chaque îlot et une diffusion des natures d'occupation des logements dans l'ensemble de l'opération.

De même, le parti d'aménagement s'appuie sur un principe fort de mixité fonctionnelle du quartier, en proposant de mêler habitat et activités économiques: commerces, bureaux, ateliers d'artisans, ateliers d'artistes sont intégrés au maximum en rez-de-chaussée et dans les premiers étages des immeubles. Des services et commerces de proximité sont prévus afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants et salariés.

Des équipements répondront aux besoins des futurs habitants : crèche, groupe scolaire, plateau de sport.

Des équipements d'infrastructure (rues, voies, cheminements piétons) offriront au site une desserte adéquate et les réseaux nécessaires. L'actuel terrain de football (stade Wigishoff) sera relocalisé sur le site, au sein de l'îlot E. Les actuels jardins partagés de la Montagne Pierreuse seront conservés sur un foncier dont le SEDIF restera propriétaire.

Enfin, il est proposé d'intégrer dans le périmètre de l'opération, sur le triangle de l'Acacia entre la rue de Rosny et la rue de l'Acacia, un éco-pôle sur les matériaux, l'éco-construction et la valorisation des déchets.

Le regroupement de ces installations sur un même site permet de mutualiser les voies d'accès et de limiter les nuisances engendrées, grâce à des bâtiments fermés. Ce site sera intégré avec la plus grande attention à la ville existante et à venir, avec une volonté de qualité architecturale affichée par la commune.

3.1.4 Déplacement et mobilité : le développement des infrastructures

Le quartier sera à l'horizon 2019 desservi par une infrastructure lourde de transport en commun, la ligne n° 11 du métro. Plus au Sud, le projet de prolongement de la ligne de tramway T1 entre Romainville et Fontenay-sous-Bois, prévu pour 2017-2018, sera accessible en une dizaine de minutes à pied. La Ville souhaite développer les liaisons douces et les pratiques de proximité, au cœur du site et dans les quartiers alentours, en prévoyant une offre de services locaux et de proximité pour limiter les mobilités forcées. Des services de locations de vélos et de voitures seront étudiés. Même si toutes voiries seront carrossables, le projet prévoit de minimiser le passage des véhicules individuels motorisés au cœur du site, où les liaisons douces seront favorisées. Les principaux équipements seront néanmoins facilement accessibles par des moyens motorisés, et des emplacements de stationnement à usages spécifiques seront proposés (handicapés, livraisons, etc.)

Pour les habitants et les travailleurs diurnes, des solutions de stationnement sont prévues à hauteur des besoins engendrés par l'opération. Ainsi, dès la première phase, un parking mutualisé offrira le nombre de places de stationnement nécessaires aux habitants et actifs. Ce principe sera étendu aux seconde et troisième phases du projet.

Afin de compléter l'offre de transports en commun, les lignes de bus existantes seront renforcées afin d'assurer une meilleure liaison avec le reste de la ville et les communes environnantes. Le réseau de surface sera par ailleurs reconfiguré dans le cadre du prolongement de la ligne 11 du métro.

3.2 La ZAC Boissière-Acacia : un projet respectueux de l'environnement et en phase avec les objectifs de développement durable

3.2.1 Site, environnement et écologie

Le site présente une situation en lien avec la trame verte existante au niveau de la commune, de l'Est parisien, et de la région. La Ville et la CAEE souhaitent l'intégrer dans une continuité écologique existante avec au sud le bois de Vincennes, les différents parcs communaux montreuillois ainsi que le secteur des murs à pêches, au Nord le golf de Rosny et à l'échelle d'Est Ensemble, avec la corniche des forts.

Les espaces verts occupent donc une place centrale dans le projet : présence de la végétation dans les espaces publics, les rues, les places ou mails piétons, les cœurs d'ilots, les toitures d'immeubles, préservation de l'allée d'arbres menant à l'escalier du SEDIF et des arbres existants présentant un état phytosanitaire satisfaisant.

Le sous-sol et la situation topographique du site exigent une limitation drastique du rejet au réseau des eaux pluviales. Il est proposé de tirer de ce principe de gestion des eaux un parti paysager composé de noues/espaces en creux, bassins de rétention, et présence de l'eau dans les espaces extérieurs publics et privés.

Enfin, le projet anticipe l'arrivée programmée du prolongement de la ligne de métro n°11, et l'implantation prévue d'une station tout près de la ZAC. Cette infrastructure de transport à haute capacité de flux permettra de relier le quartier à Paris et l'Est parisien, avec notamment une connexion à la ligne E du RER au niveau de Rosny-Bois-Perrier.

3.2.2 Qualité environnementale et choix énergétique

La Communauté d'agglomération Est Ensemble souhaite réaliser un projet exemplaire, dont la qualité environnementale se met au service de l'ambition sociale de la collectivité. Il n'est pas seulement question d'obtenir tel ou tel label, mais surtout de viser à un coût global minimal, limitant les charges des occupants (habitants et entreprises) pour éviter la précarisation énergétique.

Le dossier de création et le dossier de réalisation comportent dans leurs études d'impact une étude du potentiel en énergies renouvelables du site. Il en ressort que l'énergie solaire peut représenter un apport significatif en matière énergétique, et que l'énergie éolienne permet une ventilation naturelle du site à considérer, sans pour autant présenter un facteur exploitable pour l'opération.

Le parti d'aménagement se veut aussi paysager et souhaite ouvrir la ville sur des espaces paysagers fonctionnels ou non construits : bassins de rétention d'eaux de

pluie, noues, jardins partagés, etc. Le paysage est un élément structurant. Il souligne la qualité naturelle du site relative à la topographie élevée et aux opportunités importantes d'espaces à la fois naturels et fonctionnels. Les espaces extérieurs publics et privés doivent contribuer à la préservation de la biodiversité.

Les bâtiments sont la première source de consommation énergétique. Afin de limiter au maximum leur consommation, il est souhaité des bâtiments très performants énergétiquement, qui tirent au mieux parti de l'ensoleillement naturel permis par le site, et qui demandent une consommation de chauffage très réduite. Ainsi, il n'est pas prévu de réseau de chaleur.

L'eau de pluie représente aussi une ressource naturelle qui sera exploitée avec un rejet limité au réseau. L'exploitation de cette ressource contribuera au paysage global du site avec notamment des espaces en creux le long des voies favorisant l'évaporation naturelle.

3.2.3 Développement durable et développement d'un mode de vie agréable

La ZAC Boissière-Acacia se développe comme un projet en accord avec les principes du développement durable.

Le développement durable est la recherche d'une harmonie entre cohésion sociale, croissance économique et respect de l'environnement. Ainsi, mixité des activités (équilibre entre habitations et locaux économiques) et mixité sociale (habitants aux profils variés) sont recherchées.

Au niveau écologique, le projet se veut exemplaire, avec une attention particulière sur la mobilité douce (piétons et vélos), la gestion des eaux, la protection phonique, la biodiversité urbaine ou encore l'architecture économe en énergie.

La ville durable est aussi une ville compacte, qui évite l'étalement urbain. Logements et activités se rapprochent des stations de métro ou de tramway, services et commerces sont accessibles par des modes de transports doux : une mobilité nouvelle sera encouragée.

Ainsi, la ville est progressivement libérée de la voiture : la desserte locale sera limitée à 20 km/h, le stationnement sur voirie ne sera pas développé dans le nouveau quartier. Ainsi, le stationnement n'est plus organisé à la parcelle mais dans des parkings mutualisés, pour optimiser les usages et l'espace.

La ville est aussi fluide pour les autres espèces animales et végétales, avec une place de la nature dans la conception des espaces publics et des continuités écologiques entre les espaces naturels riches que compte la ville.

Privilégiant le respect de l'existant, le projet accompagne la transformation du site par des actions de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine et du paysage, témoins de la diversité de l'histoire de Montreuil et de son identité.