



# ZAC de la FRATERNITE

Projet de rénovation de quartier  
et de renouvellement urbain

**Dossier de réalisation**

Janvier 2016



SOREQA – Société de Requalification des Quartiers Anciens – 29 bd Bourdon 75004 Paris

## **PREAMBULE REGLEMENTAIRE**

Le dossier de réalisation de la ZAC de la FRATERNITE soumis à l'approbation du Conseil Communautaire d'Est Ensemble et à l'avis du Conseil Municipal de la Ville de Montreuil est constitué, conformément à l'article [R.311-7](#) du Code de l'Urbanisme qui précise son contenu:

- Du projet de programme des équipements et aménagements publics à réaliser dans la ZAC ;
- Du projet de programme global des constructions à réaliser dans la ZAC ;
- Des modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article [R. 311-2](#), notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création approuvé en 2011.

La Soreqa, opérateur global de traitement de l'habitat dégradé dans la mise en place des projets urbains, a été désignée par Est Ensemble aménageur de la ZAC Fraternité et opérateur de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) en février 2014 pour une durée de 9 ans.

La Soreqa a ensuite missionné un architecte coordinateur de la ZAC en juillet 2014, le groupement Paris U, qui est en charge de la définition de la forme urbaine des secteurs d'intervention et du suivi de la cohérence urbaine et architecturale des projets.

## **CONTENU DU DOSSIER**

Le dossier de réalisation de la ZAC est constitué des pièces suivantes :

### **1. Notice de présentation**

### **2. Programme des équipements publics et des aménagements urbains**

### **3. Programme global des constructions**

### **4. Modalités prévisionnelles de financement**

### **5. Compléments de l'étude d'impact soit :**

- Actualisation du programme des constructions,
- Etude historique et documentaire sur les sources potentielles de pollutions sur les secteurs PNRQAD,
- Etude commerces sur l'ensemble du Bas Montreuil réalisée par la Semaest,
- Etude de potentialité en énergies renouvelables réalisée par le cabinet Urban-éco.

**SOMMAIRE**

<b>1. Notice de présentation.....</b>	<b>4</b>
1.1 Présentation du contexte.....	5
1.2 Le PLU et sa révision simplifiée.....	7
1.3 Le PLU et sa modification .....	9
1.4 La charte de la construction durable et le CPAUP.....	10
1.4.1 La charte de la construction durable : un document cadre à l'échelle de la ville.....	10
1.4.2 Le CPAUP : un document cadre à l'échelle de la ZAC.....	10
1.5 Présentation des Orientations d'Aménagement de la ZAC.....	12
1.5.1 La ZAC de la Fraternité et ses orientations.....	12
1.5.2 Une ZAC partagée en plusieurs sous-secteurs d'aménagement.....	12
1.5.2.1 Les secteurs de maîtrise foncière par l'aménageur.....	12
1.5.2.2 Les secteurs hors maîtrise foncière de l'aménageur.....	13
1.5.3 Les principes d'aménagements urbains.....	13
1.5.3.1 Des objectifs forts en termes de mixité sociale.....	13
1.5.3.2 Et programmatique.....	14
1.5.3.3 Des percées piétonnes vers le cœur d'îlot vert.....	16
1.5.3.4 Constructibilité en cœur d'îlot.....	16
1.5.3.5 Typologie des constructions.....	17
1.5.3.6 Une offre d'équipements d'intérêt collectif ou de services de proximité.....	18
1.5.3.7 Les objectifs environnementaux.....	19
1.5.3.8 Etude historique et documentaire sur les sources potentielles de pollution des secteurs PNRQAD.....	20
1.5.3.9 Le patrimoine à préserver.....	21
<b>2. Programme des aménagements urbains et des équipements publics.....</b>	<b>25</b>
2.1 Programme des aménagements urbains.....	26
2.1.1 Requalification de la rue de Paris.....	27
2.1.2 Création du square cœur d'îlot D'Alembert.....	28
2.1.3 Prolongement de la rue Catherine Puig.....	29
2.1.4 Requalification de la rue Etienne Marcel.....	30
2.1.5 Requalification de la rue Paul Bert.....	31
2.1.6 Création d'un mail piéton le long de la rue Marcel Dufriche.....	32
2.2 Programme des équipements publics.....	33
<b>3. Programme global des constructions.....</b>	<b>34</b>
3.1 Programme des constructions sur les secteurs de maîtrise foncière par l'aménageur.....	35
3.1.1 Plan global.....	36
3.1.2 Secteur D'Alembert.....	37
3.1.3 Secteur Paul Bert.....	38
3.1.4 Secteur Paul Eluard.....	39
3.1.5 Secteur Voltaire.....	40
3.1.6 Secteur Richard Lenoir.....	41
3.1.7 Secteur Catherine Puig.....	42
3.1.8 Adresse isolée : 145 rue de Paris.....	43
3.2 Programme des constructions sur les secteurs hors maîtrise foncière de l'aménageur.....	44
3.2.1 Plan global.....	45
3.2.2 Secteur Berthollet.....	46
3.2.3 Secteur Volpellié.....	47
3.2.4 Secteur Fraternité.....	48
3.2.5 Secteur Axara.....	49
3.2.6 Secteur Dufriche.....	50
3.2.7 Secteur Nord Etienne Marcel.....	51
3.3 Synthèse de la programmation à l'échelle de la ZAC.....	52
3.3.1 Secteurs de maîtrise foncière publique.....	52
3.3.2 Secteurs hors maîtrise foncière de l'aménageur.....	52
3.3.3 Total des surfaces de plancher à l'échelle de la ZAC.....	52
<b>4. Modalités prévisionnelles de financements de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.....</b>	<b>53</b>
4.1 Budget prévisionnel.....	54
4.1.1 Dépenses.....	54
4.1.2 Recettes.....	56
4.2 Plan de trésorerie prévisionnel.....	57
<b>Liste des annexes.....</b>	<b>58</b>



## ZAC de la FRATERNITE

Projet de rénovation de quartier  
et de renouvellement urbain

Dossier de réalisation

### 1. Notice de présentation



SOREQA – Société de Requalification des Quartiers Anciens – 29 bd Bourdon 75004 Paris

## 1.1 Présentation du contexte



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

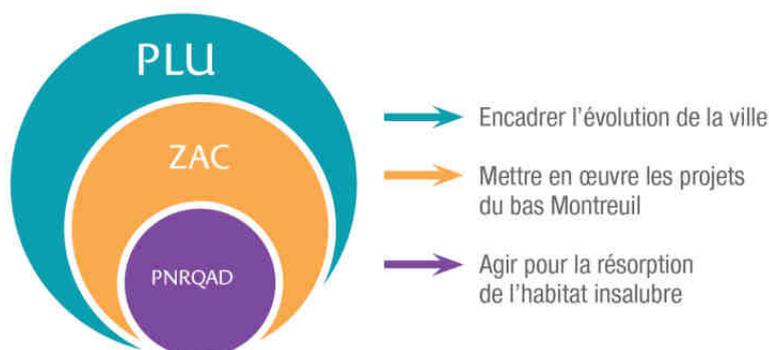
Ce quartier est immédiatement **limitrophe de Paris** et fait le lien entre la capitale et le centre-ville de Montreuil, ainsi qu'avec le quartier des Coutures à Bagnolez.

Il bénéficie d'une **desserte variée et relativement complète**. La proximité d'axes routiers majeurs (BP, A3, A86) et la présence d'un réseau de transports en commun dense (métro ligne 9), renforcent son image de **quartier stratégique et attractif**.

La ZAC de la FRaternite fait partie du secteur « faubourg » identifié par Est Ensemble comme une entité en matière d'aménagement. Il présente donc des caractéristiques de **quartier de faubourg**, où traditionnellement habitat et activité se côtoient et créent un tissu mixte et dynamique. Cette mixité fonctionnelle est cependant menacée par un contexte immobilier tendu entraînant petit à petit le départ des activités. De plus **l'habitat prédominant est ancien et caractérisé par une forte présence de l'insalubrité**, et/ou par un **bâti de facture modeste et vieillissant**. Les espaces publics sont souvent sous-dimensionnés et disqualifiés, et le tissu commercial, principalement localisé rue de Paris, est fragile.

C'est un territoire de projets et de mutation du foncier. Est Ensemble et la Ville de Montreuil sont conscients des **risques d'une évolution non maîtrisée de ce secteur**, et de ses répercussions sur les équipements publics existants, sur les voiries et réseaux, et des risques liés à l'éviction des populations les plus vulnérables et à la disparition du tissu économique traditionnel.

Aussi, la Ville et Est Ensemble ont mis en place des outils d'urbanisme qui permettent d'encadrer l'évolution du territoire à différentes échelles :

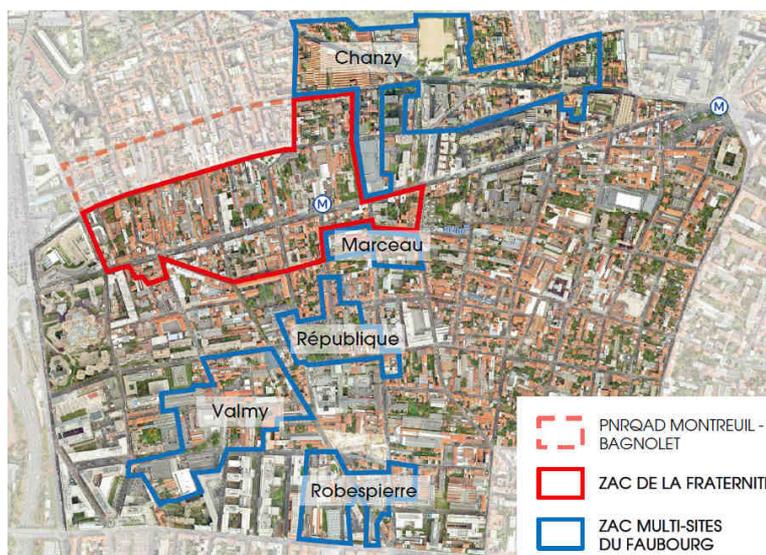


**1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé le 13 septembre 2012 définit l'évolution du tissu urbain à l'échelle de l'ensemble de la ville. Il a été mis en révision par délibération du 18 décembre 2014 et devrait être adopté d'ici le premier semestre 2017.

Dans le cadre du PLU, le renouvellement urbain du Bas Montreuil représente un enjeu important tant au vu des objectifs ambitieux de construction de logements (7000 nouveaux logements à 10/15 ans) que des investissements sur l'espace public et les équipements publics accompagnant ce programme : 24 nouvelles classes avec un équipement sportif et des investissements conséquents sur l'espace public.

## 2. Les deux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) du bas Montreuil

visent à encadrer plus précisément le développement des secteurs qui vont se transformer. Elles permettent aussi de faire participer les constructeurs au financement des équipements publics et à l'aménagement des espaces publics.



La **ZAC de la Fraternité** englobe la rue de Paris et ses abords. La **ZAC du Faubourg** comprend différents sites à enjeux, composés de grandes parcelles qui peuvent évoluer rapidement. Elle a été créée par délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2011.

La **ZAC de la Fraternité** a été créée par Est Ensemble par délibération du Conseil Communautaire n°2012\_04\_13\_20 du 13 avril 2012.

Le bilan de la concertation préalable a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire n°2012\_04\_13\_19 du 13 avril 2012.

## 3. Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)

se déploie sur le périmètre de la ZAC de la Fraternité, au sein duquel les problèmes d'habitat insalubre sont importants.

La convention PNRQAD a été signée le 5 février 2013 sur la base de la candidature commune Montreuil/Bagnolet pour agir pour la résorption de l'habitat insalubre aux abords de la rue de Paris et de la rue Etienne Marcel.

Elle prévoit une requalification de l'habitat existant dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur trente-cinq immeubles prioritaires à Montreuil et le renouvellement urbain de quatre ilots grâce à un cofinancement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et de 3 sites faisant l'objet d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI). Ces secteurs sont présentés pages 12 et 13 du présent document.

## Périmètre PNRQAD



## 1.2 Le plan local d'urbanisme et sa révision simplifiée

**La révision simplifiée n°2**, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2013, a pour objet la mise en œuvre de l'opération d'intérêt général de la ZAC de la Fraternité dans le Bas Montreuil.

Intégrées au PLU, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) permettent de préciser les règles d'urbanisme afin d'atteindre les objectifs fixés par la Ville dans quatre domaines :

1. *Programmation* : la construction de logements est une priorité. Une offre variée doit être développée pour favoriser la mixité sociale. Elle s'accompagne d'une politique volontariste de lutte contre l'habitat indigne. Les OAP favorisent également la diversité des activités (commerces, artisanat et activités tertiaires) afin d'équilibrer le développement du bas Montreuil.
2. *Paysage, hauteurs et forme urbaine* : l'objectif est de préserver la qualité du cadre de vie et les caractéristiques architecturales du bas Montreuil. La hauteur maximale des constructions est revue ponctuellement à la baisse.
3. *Espaces publics* : il s'agit d'améliorer les espaces dégradés et de créer de nouveaux espaces publics et espaces verts.
4. *Patrimoine* : l'objectif est de préserver les éléments remarquables du patrimoine montreuillois et les ensembles de bâtiments qui constituent des paysages caractéristiques.

Ces ambitions se traduisent par les OAP suivantes sur les **abords de la rue de Paris** :

- 1. Programmation** : imposer le maintien d'activités artisanales sur certains secteurs, implanter des bureaux et réserver certains lieux aux services publics ou d'intérêt collectif (ancienne brasserie Bouchoule rue E. Zola, ancien séchoir à peaux de lapin et ancienne menuiserie au sein des halles du secteur D'Alembert). La Ville souhaite également développer les commerces en rez-de-chaussée sur les îlots concernés par le PNRQAD.
- 2. Espaces publics** : il est nécessaire d'apporter plus de confort et de sécurité aux piétons et cyclistes qui pratiquent la rue de Paris. Les OAP prévoient l'aménagement d'espaces apaisés (sorties de métro, carrefours). La rue Catherine Puig sera prolongée jusqu'à la rue Etienne Marcel et dédiée à un usage circulé et apaisé. Des voies piétonnières privées sont également prévues pour desservir l'intérieur des îlots. La Ville souhaite aménager un nouvel espace vert et un mail piéton entre les rues Paul Bert et d'Alembert, prolongé par des jardins privés en cœur d'îlot. En attendant que ce dernier soit réalisé, le petit espace vert à l'angle de la rue Paul Bert est maintenu. Un mail vert d'environ 5 mètres de large sera également réalisé le long de la rue Marcel Dufriche afin de favoriser la continuité verte entre le parc des Guilands et le bois de Vincennes.
- 3. Paysage** : l'objectif est de favoriser une architecture rythmée, avec des césures et des vues vers les jardins en cœur d'îlot. Afin de garantir l'ensoleillement, il est prévu de limiter la hauteur des constructions à R+5 avec le dernier niveau en attique sur le côté sud de la Rue de Paris.
- 4. Patrimoine** : les OAP cherchent à « protéger sans figer » les éléments remarquables du patrimoine montreuillois. La halle Decaux rue E. Marcel, le séchoir en bois, la brasserie Bouchoule, l'atelier des pianos Klein rue P. Eluard, le 198 rue de Paris et le passage d'activités dit « Axara », tous deux accessibles par la rue de Paris, sont repérés au PLU.

En complément, **de nouvelles règles de hauteurs** sont ponctuellement imposées selon deux objectifs :

**Garantir l'ensoleillement, en particulier des rues est/ouest.**

Dans le bas Montreuil, en raison de l'étroitesse de certaines rues et de leur orientation est-ouest qui n'est pas favorable à un bon ensoleillement, il a été jugé nécessaire d'abaisser la hauteur autorisée en certains endroits. Rue de Paris et rue Etienne Marcel, la hauteur maximale de la rive sud est limitée à R+5 avec le dernier niveau en attique afin de garantir l'ensoleillement du trottoir nord.

**Préserver les caractéristiques de l'architecture du bas Montreuil.**

Certains ensembles urbains du bas Montreuil présentent un intérêt particulier, caractéristique de la ville, de ses paysages et de son ambiance. La rue Arsène Chéreau ou les angles des rue P. Bert et d'Alembert sont typiques du bas Montreuil. Afin de préserver leurs caractéristiques architecturales, il est proposé de limiter les hauteurs à l'existant, plus trois mètres.

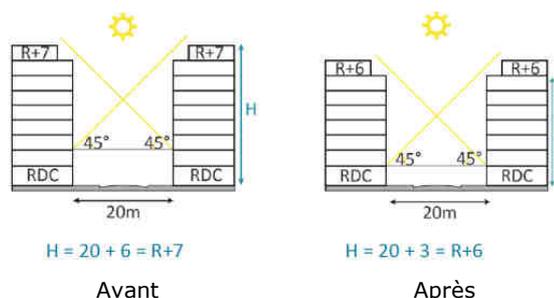
Il s'agit d'une souplesse offerte aux propriétaires qui peuvent réaliser une surélévation d'un étage ou construire un étage supplémentaire en cas de démolition-reconstruction sans dénaturer le caractère du site.

### 1.3 Le plan local d'urbanisme et sa modification

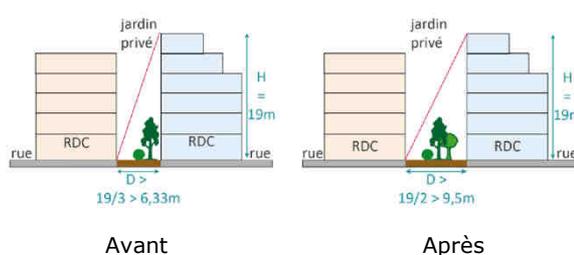
**La modification du PLU** a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2015. L'objectif est d'accompagner et de maîtriser les changements de la ville. La procédure de modification permet d'ajuster les règles de constructibilité afin de mieux prendre en compte les objectifs du PADD et les attentes des habitants.

- Réduction de la **hauteur** sur rue dans la zone UC (dont fait partie la ZAC de la Fraternité). Avant : hauteur = largeur de la voie + 6 mètres. Avec la modification : hauteur = largeur de la voie + 3 mètres

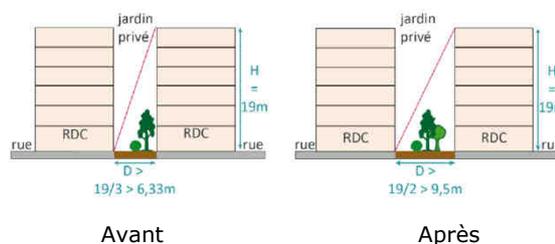
Exemple : hauteur autorisée sur une rue de 20m



- Règle d'**alignement** : le retrait est imposé pour les façades supérieures à 20 mètres au lieu de 30 précédemment.

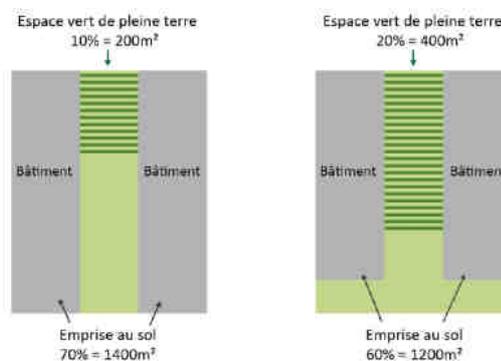


- Augmentation des distances **d'implantation** des bâtiments par rapport aux limites séparatives : la distance entre deux bâtiments doit être supérieure à la moitié de la hauteur (avant la modification elle devait être égale au tiers).



- Augmentation des distances d'implantation des bâtiments construits sur un même terrain. Avant la distance devait être supérieure à la hauteur divisée par trois. Avec la modification elle doit être supérieure à la hauteur divisée par deux.

- Diminution de l'emprise au sol des bâtiments (diminution de 5 à 10% en fonction de la taille de la parcelle).



- Augmentation de la proportion d'espaces verts de pleine terre de 5 à 10% en fonction de la taille de la parcelle.

- Poursuite de l'inventaire patrimonial (exemple passage Volpellier) avec trois degrés de protection.

## **1.4 La charte de la construction durable et le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP)**

Deux documents s'inscrivent en complément des règles d'urbanisme et de construction, un à l'échelle de la ville, et un à l'échelle de la ZAC, afin de permettre une densification raisonnée du tissu urbain à fort potentiel de mutation qui nécessite un accompagnement spécifique sur la base des recommandations figurant ci-après.

### **1.4.1 La charte de la construction durable : un document cadre à l'échelle de la ville**

La Ville de Montreuil a adopté en conseil municipal du 9 juillet 2015 une charte de la construction durable. L'intérêt de celle-ci est de disposer d'un outil de partenariat pour l'accompagnement des projets de logements et d'activités. Elle s'adresse à l'ensemble des porteurs de projets immobiliers à l'échelle de la ville.

Un certain nombre de prescriptions et recommandations sont énoncées et à prendre en compte dès les phases de prospection foncière, de conception et de montage opérationnel.

Celles-ci concernent les domaines suivants :

- **L'insertion urbaine et la qualité architecturale**
- **La qualité environnementale**
- **Le programme**
- **Les modalités de commercialisation du projet**
- **L'information du public**

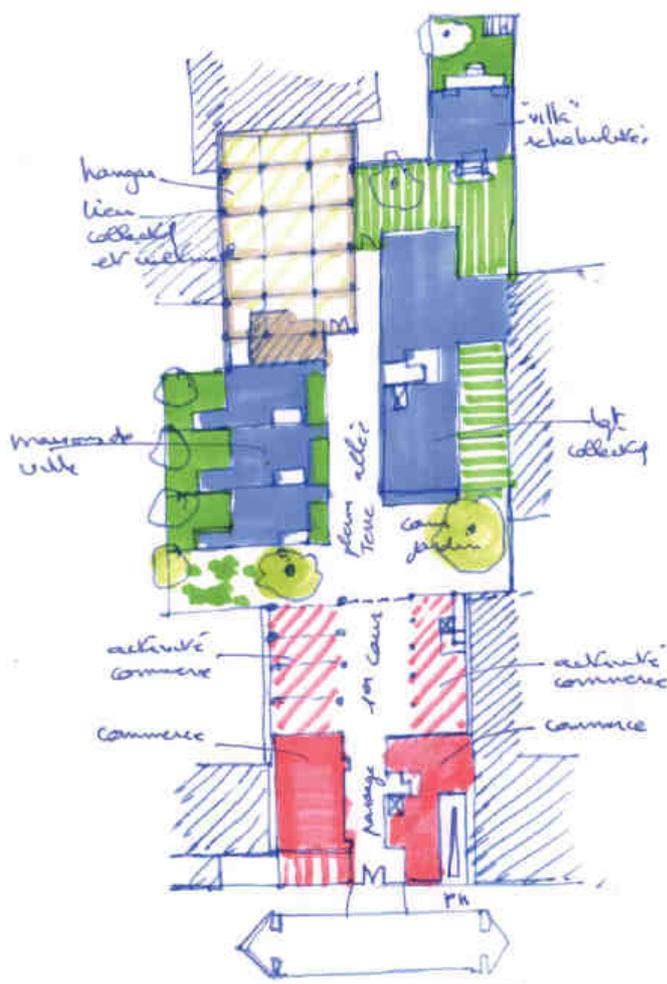
### **1.4.2 Le CPAUP : un document cadre à l'échelle de la ZAC de la Fraternité**

Le cahier des prescriptions définit l'ensemble des prestations qui s'imposent aux futurs maîtres d'ouvrage pour atteindre les objectifs d'aménagement et de programmation de la ZAC. Il permet ainsi d'encadrer l'ensemble des projets, de donner un cadre commun afin que la cohérence soit assurée à l'échelle de la ZAC.

Pour cela, l'architecte coordinateur de la ZAC, représenté par le groupement Paris U, s'est tout d'abord attaché à donner les clés de compréhension du tissu existant et des pratiques du secteur aux opérateurs qui vont travailler au sein de cette opération. La ZAC de la Fraternité vient en effet s'insérer au sein d'un tissu ancien dense dont il faut respecter les caractéristiques qui sont celles d'une urbanité faubourienne. Pour cela l'architecte coordinateur développe un certain nombre de critères qui permettent de s'appuyer sur la morphologie existante, de respecter la mixité des usages et les relations existantes entre espaces publics et espaces privés.

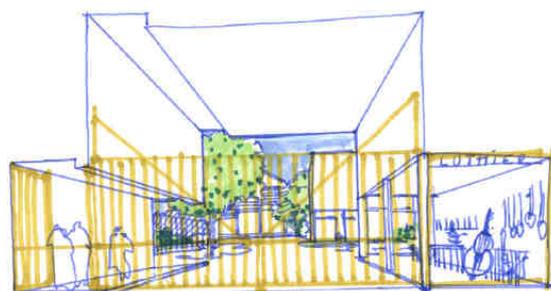
Le cahier des prescriptions, articulé autour de deux niveaux de lecture (des prescriptions intangibles d’une part et un cadre plus ouvert facilitant le dialogue d’autre part), se décline en plusieurs thèmes :

- **Les qualités volumétriques et architecturales** à respecter
- **La qualité et la pérennité des matériaux**
- **Les qualités des logements**
- **Les prescriptions environnementales**



*Le sol programmé – PARIS U – juillet 2015  
Extrait du cahier des prescriptions*

Le cahier des prescriptions précise également la méthode de travail entre la Soreqa, ses conseils, Est-Ensemble, la ville de Montreuil, et les maîtres d’ouvrage et leurs maîtres d’œuvre. Celle-ci repose sur une approche partenariale et un accompagnement tout au long de la vie du projet.



*Transparences vers les cœurs d'îlot – PARIS U – juillet 2015  
Extrait du cahier des prescriptions*

## 1.5 Présentation des orientations d'aménagement de la ZAC de la Fraternité

### 1.5.1 La ZAC de la Fraternité et ses orientations

Pour rappel du dossier de création, la ZAC de la Fraternité poursuit les objectifs suivants :

- Réguler le rythme et le nombre de constructions et évaluer leur impact en termes de programmes d'équipements et d'espaces publics à envisager;
- Faire participer financièrement les opérations neuves aux besoins en équipements induits;
- Encadrer la qualité architecturale et l'insertion urbaine des projets par des prescriptions visant l'adaptation des projets aux constructions existantes, leur insertion dans l'environnement, de bonnes performances énergétiques, la végétalisation des constructions etc.;
- Mettre en place une péréquation des participations et des charges foncières entre les différentes catégories de logements (libres, accession, social...) afin de répondre aux objectifs de mixité sociale;

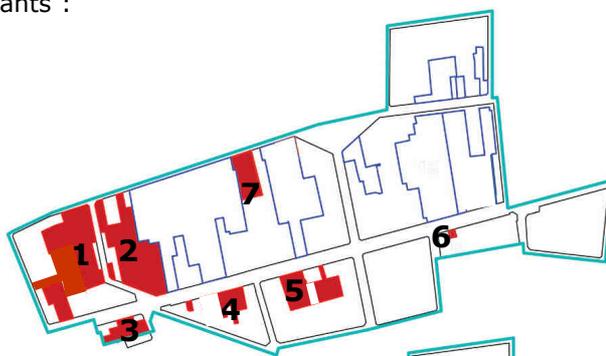
Sur le secteur retenu dans le cadre du PNRQAD, Est Ensemble a choisi de mettre en œuvre une ZAC avec **intervention publique lourde** pour traiter la problématique spécifique d'un tissu complexe d'habitat ancien dégradé avec des acquisitions, notamment en expropriation, pour des opérations de réhabilitation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

### 1.5.2 Une ZAC partagée en plusieurs secteurs d'aménagement

#### 1.5.2.1 Les secteurs de maîtrise foncière par l'aménageur

Les sept secteurs PNRQAD retenus sont les suivants :

- 1- D'Alembert,
- 2- Paul Bert,
- 3- Richard Lenoir,
- 4- Voltaire,
- 5- Paul Eluard,
- 6- 145 rue de Paris,
- 7- Catherine Puig.



Ces sept sites feront l'objet d'une intervention publique afin d'acquérir le foncier et de réaliser une opération globale de renouvellement urbain.

### 1.5.2.2 Les secteurs hors maîtrise foncière de l'aménageur identifiés comme stratégiques

Les 6 secteurs identifiés sont les suivants :

- 8-** Berthollet,
- 9-** Volpellier,
- 10-** Fraternité,
- 11-** Axara,
- 12-** Dufriche,
- 13-** Nord Etienne Marcel.

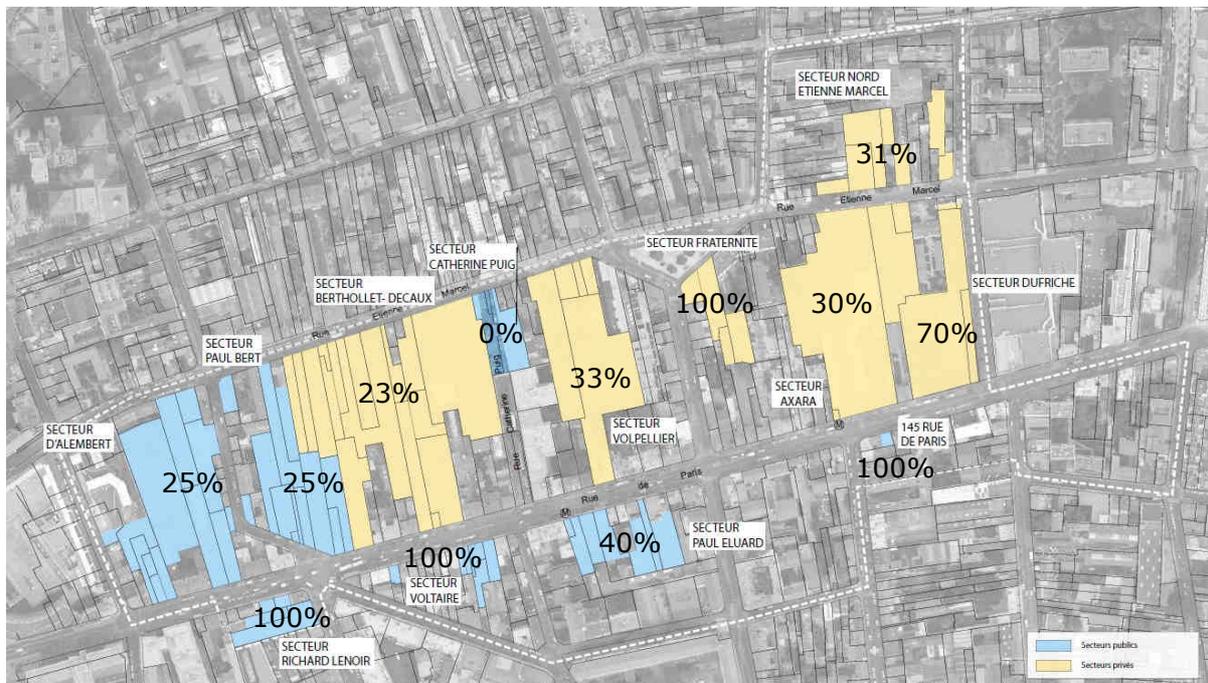


### 1.5.3 Les principes d'aménagements urbains

#### 1.5.3.1 Des objectifs forts en termes de mixité sociale ...

A l'échelle de la ZAC de la Fraternité, la convention PNRQAD impose d'atteindre un pourcentage minimum de logements sociaux de 40%, selon la répartition suivante :

- Pour les secteurs de maîtrise foncière par l'aménageur : D'Alembert 25%, Paul Bert 25%, Richard Lenoir 100%, Voltaire 100%, Paul Eluard 40%, Catherine Puig 0% et le 145 rue de Paris 100%.
- Pour les secteurs hors maîtrise foncière par l'aménageur : Berthollet 23%, Volpellier 33%, Fraternité 100%, Axara 30%, Dufriche 70% et Nord Etienne Marcel 31%.



Répartition du logement social par secteur - PARIS U - mai 2015

### 1.5.3.2 ... Et programmatique

La ZAC de la Fraternité présente également un ambitieux programme de constructions liées aux commerces, aux activités et aux bureaux. En effet les enjeux de la requalification du quartier dépassent le secteur du logement et sont étendus à la valorisation du tissu commercial et artisanal.

#### Des locaux d'activités et d'artisanat en cœur d'îlot

Dans ce projet de renouvellement urbain, il est souhaité la conservation d'une programmation d'activités et d'artisanat en rez-de-chaussée des nouvelles constructions afin d'animer les cœurs d'îlot. L'objectif est de préserver certaines caractéristiques marquantes et inscrites dans l'histoire et l'identité du quartier mais aussi de s'appuyer sur un écosystème en formation observé à l'échelle du Bas Montreuil : d'un côté un cluster de la création numérique, et de l'autre un cluster plus local tourné vers les métiers d'artisanat d'art et du design, les deux pouvant évidemment interagir. Cet artisanat urbain de nouvelle génération que l'on pourrait appeler « Artisanat 2.0 » a poussé la collectivité à imaginer une offre de locaux d'activités tertiaires, dissociée de l'activité artisanale classique, adaptée à ce type d'occupation.

#### Une programmation de bureaux

Afin d'encourager une programmation variée et complémentaire à l'échelle du Bas Montreuil et à l'échelle du territoire de la ZAC de la Fraternité, il est prescrit une programmation de bureaux le long de la rue de Paris pour les secteurs privés, tels que les îlots Berthollet, Axara et Dufriche ; privilégiant ainsi une programmation de logements en cœur d'îlots et sur la rue Etienne Marcel, rue à vocation plus résidentielle.

#### Une programmation commerciale

Est Ensemble a lancé **une étude conjointe de programmation commerciale à l'échelle du PNRQAD** sur les quartiers du bas Montreuil et des Coutures à Bagnolet.

Cette étude comprend trois volets : un diagnostic commercial et artisanal ainsi qu'un diagnostic socio-économique des exploitants ; une proposition stratégique de développement commercial et artisanal basé sur ce diagnostic ; la formulation d'interventions et de montages opérationnels, juridiques et financiers pour mettre en œuvre le projet.

La première phase de l'étude a permis de mettre en exergue **plusieurs caractéristiques structurantes du quartier** :

- L'offre commerciale de proximité manque de diversité et de commerces qualitatifs, notamment en termes de commerces de bouche, qui subissent une évacuation vers le centre commercial de la Grande Porte ou de la Croix de Chavaux ;

En revanche on observe une sur-représentation de brasseries-bars-cafés et de garages automobiles.

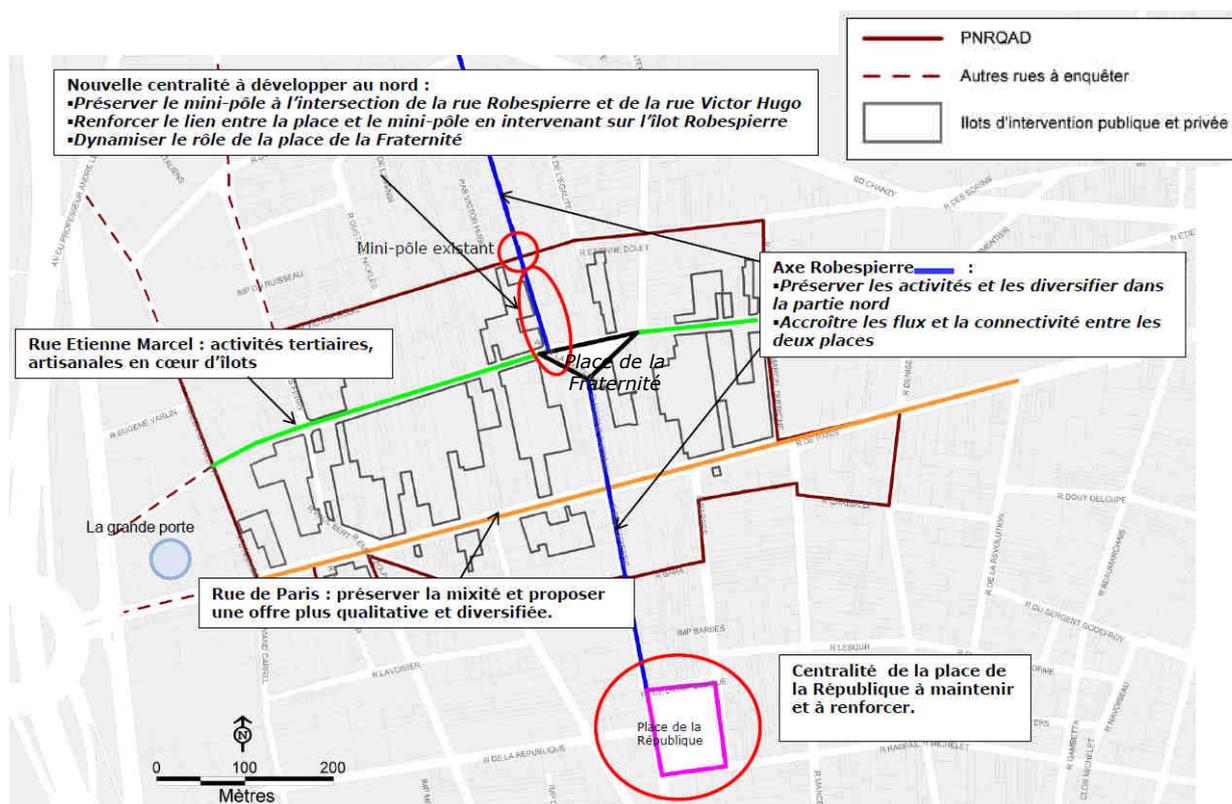
- Il existe une part importante de locaux vacants sur le secteur.

Au regard de ce diagnostic, le périmètre de la ZAC présente cependant **des atouts majeurs** sur lesquels il est possible de s'appuyer :

- Une excellente desserte en transports en commun ;
- Des axes structurants et deux places propices au développement du commerce ;
- L'arrivée de nombreux ménages avec la création de 800 logements pour la seule ZAC de la Fraternité.

La stratégie commerciale de la ZAC de la Fraternité s'appuie donc sur les principes énoncés ci-dessous. A l'échelle du PNRQAD et au vu de certaines fragilités, la programmation doit renforcer les axes et pôles structurants du secteur d'intervention :

- **Rue de Paris** : préserver la mixité et de proposer une offre plus qualitative et diversifiée ;
- **Rue Etienne Marcel** : implanter des activités tertiaires et artisanales en cœur d'îlot, en s'appuyant sur le développement des métiers d'art et de la création, déjà fortement représentés sur le secteur ;
- **Axe Robespierre** : préserver les activités et les diversifier dans la partie nord ;
- Renforcer le rôle de la **place de la Fraternité** en y implantant des commerces en rez-de-chaussée afin d'y créer davantage d'animation et de flux ;
- Accroître les flux et la connectivité entre les **places de la Fraternité et République**.



Diagnostic et étude pré-opérationnelle de programmation commerciale et artisanale dans le cadre du PNRQAD – SEMAEST 2014

### **1.5.3.3 Des percées piétonnes et/ou visuelles vers les cœurs d'îlots verts**

Actuellement, les îlots situés sur le territoire de la ZAC de la Fraternité sont constitués principalement par deux types de formes parcellaires :

- Soit des grandes parcelles en monopropriété, qui correspondent à des emprises d'activités ou à un ancien tissu industriel,
- Soit des petites parcelles en lanières très étroites, qui correspondent aux anciennes cultures maraîchères du secteur.

Dans ces deux cas, cette organisation urbaine offre, aujourd'hui, des percées visuelles ou circulations piétonnes vers les cœurs d'îlots, dont le cahier de prescriptions architecturales urbaines et paysagères propose la préservation. Les études de faisabilité proposées par l'architecte coordinateur pour chaque secteur illustrent ce parti-pris urbain et paysager.

Parallèlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) préconisent, sur plusieurs secteurs, la création de cœurs d'îlots végétalisés. Ainsi, les percées visuelles ou piétonnes ne pourront que mettre en valeur cette dernière prescription du PLU.

De plus, malgré un « remembrement » important par regroupement de parcelles très étroites, les percées (au minimum visuelles) préservent les traversantes actuelles vers les cœurs d'îlots et ce découpage du foncier en lanières typique de Montreuil.

### **1.5.3.4 Constructibilité en cœur d'îlot**

L'organisation urbaine actuelle se caractérise par des cœurs d'îlots très peu denses en termes de constructions ; de nombreuses activités de type artisanal ou des locaux de stockage s'y retrouvent, ainsi que des garages et des boxes de stationnement.

L'objectif du projet urbain est de densifier raisonnablement l'ensemble des secteurs publics et privés qui muteront sur le territoire de la ZAC afin de développer une nouvelle offre de logements. Il a été choisi, plus précisément, de privilégier et d'encourager une densification importante en alignement sur rue (principalement sur la rue de Paris) conformément aux hauteurs déjà existantes et à la Révision du Plan Local d'Urbanisme, soit R+4 à R+5+attique. Des hauteurs plus basses sont proposées en cœurs d'îlots et sur la rue Etienne Marcel (de R à R+3) avec parfois un point culminant comme élément repère. Il s'agit ici de préserver le caractère des maisons de ville présentes sur le secteur et les espaces de respiration existants.

Malgré tout, cette volonté doit être adaptée en fonction du contexte urbain de chaque îlot. Par exemple, les hauteurs d'immeubles voisins créant des hauts murs pignons aveugles pourront entraîner la création de bâtiments de même hauteur. Cette philosophie est développée de manière plus détaillée par le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères : « La ZAC de la Fraternité, telle qu'elle est conçue, loin de faire acte d'urbanisme planificateur à partir d'une table rase, est essentiellement pensée en lien avec le déjà-là ».

### 1.5.3.5 Typologie des constructions

En application du chapitre précédent, il est prescrit pour certains îlots, du logement semi-collectif en cœurs d'îlots. Cette typologie de logement est régie par trois principes :

- une hauteur limitée à R+3 ;
- des terrasses privées pour chaque appartement ;
- et une entrée individuelle pour chaque cellule d'habitation.

Ce principe pourra être adapté avec une certaine souplesse en fonction de l'environnement du projet.



*Villa Chevalier, Saint-Denis :  
30 logements collectifs et 20  
maisons. (architecte S.  
Bendimerad/Tectône)  
Extrait du cahier des  
prescriptions de la ZAC*



*24 logements sociaux, rues  
Dolet et Branly, Montreuil. (LA  
Architecture/OPH Montreuil)  
Extrait du cahier des  
prescriptions de la ZAC*



### 1.5.3.7 Les objectifs environnementaux

Une étude sur le volet énergétique de la ZAC de la Fraternité a été menée en 2015 par le bureau d'étude Urban Eco. Elle expose dans un premier temps l'état initial des consommations d'énergie du périmètre de la ZAC, lié au bâti existant et aux déplacements des habitants et salariés du secteur, puis analyse le potentiel de développement des énergies renouvelables et des transports alternatifs à la voiture, et en déduit enfin l'impact du projet de la ZAC sur les consommations d'énergie et émissions de CO2.

#### Etat initial :

Concernant **la consommation d'énergie**, Urban Eco analyse les caractéristiques des logements existants et notamment leurs modes de chauffage. Il en ressort que le mode de chauffage électrique est largement majoritaire pour la couverture des besoins.

Concernant **les déplacements**, les actifs résidants dans le périmètre de la ZAC utilisent très majoritairement les transports en commun (67%) grâce à la très bonne desserte du secteur. Le taux de motorisation des ménages du périmètre est donc très faible.

Ainsi les bâtiments consomment environ 18 fois plus d'énergie que les déplacements, en raison de l'importance de la marche et des transports en commun, et aux faibles distances parcourues par les résidents et usagers actuels du périmètre.

#### Potentiel de développement :

Pour étudier quelles ressources locales et renouvelables pourraient fournir électricité, chaleur et froid, un certain nombre de ressources énergétiques ont été étudiées : biomasse, énergie solaire photovoltaïque et thermique, énergie éolienne, géothermie, déchets etc.

A partir de cette analyse, Urban Eco démontre que les sources d'énergies renouvelables pourraient être exploitées à l'échelle de chaque immeuble et non de la ZAC :

- 50% des surfaces de toiture des bâtiments du quartier pourraient être valorisées pour la production solaire sous forme d'électricité et de chaleur ;
- le potentiel géothermique du secteur dans le cadre du développement d'un réseau de chaleur n'est pas rentable sur une opération telle que la ZAC de la Fraternité (il faudrait pour atteindre une rentabilité un projet de 4000 ou 5000 logements). En revanche, les nouvelles constructions de la ZAC pourraient être équipées de systèmes d'émission de chaleur basse température (plancher chauffant, aérotherme, radiateur basse température etc.) ;
- les ressources en bois énergie (issu des bois de rebut ou des bois de forêt) ou en bois industriel pourraient être mobilisables pour le projet. Cependant l'approvisionnement en bois d'installations de chauffage pour la ZAC poserait des problèmes (bonne accessibilité mais faible gabarit et saturation des voies).

Concernant les transports en commun, le périmètre de la ZAC bénéficie déjà d'une desserte de qualité.

Concernant les vélos, le quartier bénéficie de nombreuses places de stationnement et stations vélib. Cependant une généralisation de la zone 30 à l'ensemble du bas Montreuil permettrait une meilleure sécurité pour les usagers.

## Impacts du projet :

L'étude permet de montrer que l'évolution du patrimoine bâti de la ZAC (démolitions ou réhabilitations d'immeubles anciens) a un effet très positif sur la consommation d'énergie primaire et sur les émissions de CO<sub>2</sub>, les immeubles anciens présents sur le secteur présentant de mauvaises performances énergétiques.

La ZAC, par l'augmentation de la population et du nombre de salariés qu'elle va générer, augmente inévitablement les distances parcourues, la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub>. Mais cette augmentation est contrebalancée par les économies qui découlent du renouvellement du bâti.

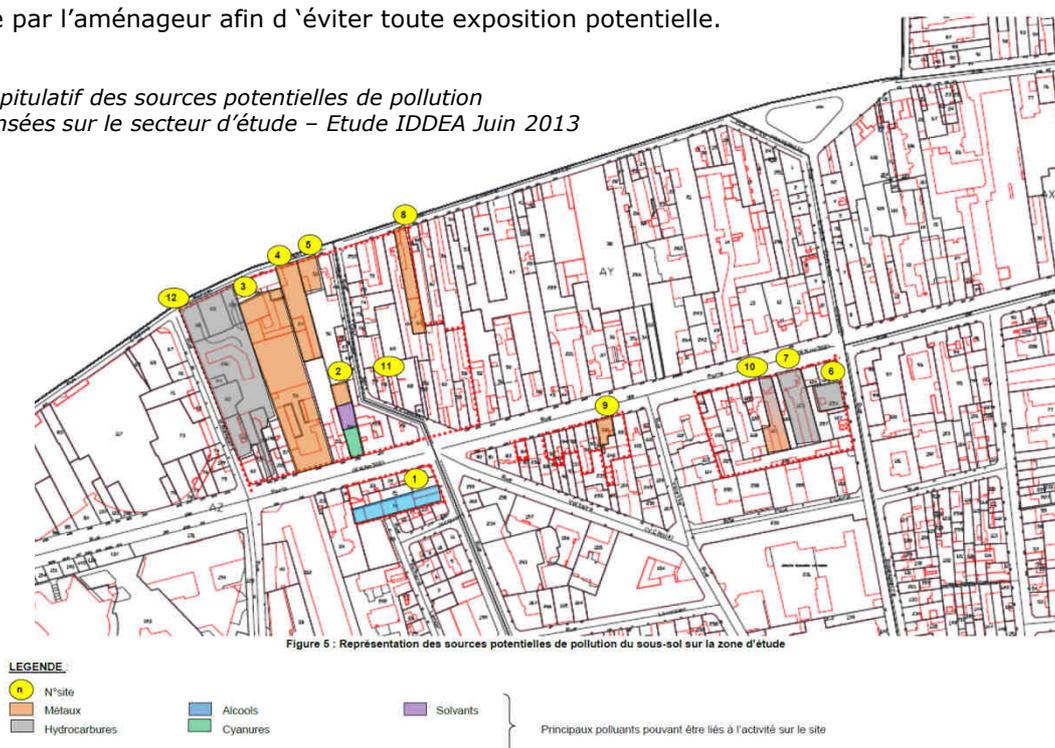
Le projet de la ZAC de la Fraternité a donc un effet positif sur la consommation d'énergie (-5% environ) et les émissions de gaz à effet de serre (-8% environ).

### 1.5.3.8 Etude historique et documentaire sur les sources potentielles de pollutions sur les secteurs PNRQAD

La Soreqa a missionné en 2013 le bureau d'études IDDEA pour la réalisation d'une étude historique et documentaire sur les sources potentielles de pollution sur les secteurs publics. Cette étude a pour objectif d'identifier les sources potentielles de pollution afin de définir par la suite, en phase opérationnelle, un programme d'investigations adapté au site. La démarche adoptée est conforme à la politique nationale relative aux sites et sols pollués introduite en février 2007 et entrée en application au 1<sup>er</sup> juillet 2007, et aux exigences de la norme AFNOR de juin 2011. Une liste de sites pouvant être à l'origine d'une pollution du sous-sol a ainsi été établie sur la zone d'étude (voir étude en Annexe). 12 sites, dont les activités antérieures et/ou actuelles peuvent être à l'origine d'une pollution potentielle du sous-sol, ont été identifiés. Les polluants répertoriés sont les suivants : métaux, hydrocarbures, alcools, cyanures et solvants.

Les méthodes et outils à mettre en application en phase opérationnelle seront donc mis en place par l'aménageur afin d'éviter toute exposition potentielle.

Récapitulatif des sources potentielles de pollution recensées sur le secteur d'étude – Etude IDDEA Juin 2013



### 1.5.3.9 Le patrimoine à préserver inscrit à l'inventaire patrimonial du PLU

#### ➤ **La cheminée**

*Parcelle : AX33*

*Hauteur : environ 20 mètres*

Située au bord de la rue Marcel Dufriche, cette cheminée en briques symbole du passé industriel du quartier, agit comme un repère à l'échelle du Bas Montreuil.



#### ➤ **Une maison de maître**

*Parcelle : AY47*

Située sur le secteur Berthollet, cette ancienne maison de maître date de la fin du XIXème siècle.



#### ➤ **Les halles Decaux**

*Parcelle : AY38*

*Surface du site : 4011m<sup>2</sup>*

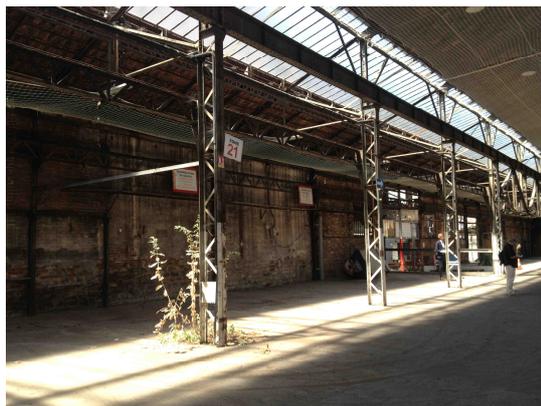
*Surface Bâtie : 3539m<sup>2</sup>*

Une usine de construction d'édifices métalliques et industriels s'installe en 1912 sur le site d'une usine de produits chimiques fondée en 1869. En 1920, la firme construit ses propres bâtiments.



Les plans sont établis par l'ingénieur des Arts et Métiers Coudé, un des dirigeants de l'entreprise. L'architecte Ingénieur Maurice Cammas réalise en 1941 les bâtiments sur rue.

Le site est composé d'une grande Halle à structure métallique, couverte en longs pans intégrant des surfaces en verrières et d'un ensemble attenant distribué autour d'une cour, couverte par une halle de dimension plus réduite et une maison patronale sur rue. Seule la grande halle est identifiée au PLU comme un élément architectural à préserver. Le site est propriété de la société JC Decaux.



#### ➤ **Les halles d'Alembert**

*Parcelle : AX53*

*Surface du site : 877 m<sup>2</sup>*

*Surface bâtie : 432 m<sup>2</sup>*

Au 254 rue de Paris, un séchoir en bois occupe le fond de la parcelle. Ce séchoir du milieu de XIX<sup>ème</sup> siècle et d'approximativement 25 mètres de long et 12 mètres de large, est une structure remarquable de par son ampleur et sa rareté.



*Parcelle : AX56*

*Surface du site : 877 m<sup>2</sup>*

*Surface bâtie : 1300 m<sup>2</sup>*

Au 258, c'est une ancienne scierie-menuiserie qui occupe le cœur d'îlot. Cette structure, également en bois, est cependant en très mauvais état de conservation.

Ces bâtiments, très emblématiques de l'activité industrielle insérée dans le tissu urbain, sont caractéristiques du Bas Montreuil.

Leurs situations à l'articulation d'espaces en devenir, favorisent leur intégration et un nouvel usage.



## ➤ Les anciennes brasseries

### « Bouchoule »

Parcelle : AZ16

Surface du site : 700 m<sup>2</sup>

Surface Bâtie : 740m<sup>2</sup>

Anciennement des locaux accueillant une brasserie, le bâtiment est actuellement occupé par l'association culturelle « les instants chavirés », qui en a fait un lieu d'expositions et de créations.

Ce bâtiment date de 1930, de l'architecte Wladbiling. La façade est constituée de briques ocre, d'éléments décoratifs en briques rouges et s'articule autour de deux pignons jumeaux et d'un plus petit central avec fronton.



### Le site Volpellier

Parcelle : AY14

Surface du site : 3683m<sup>2</sup>

Surface Bâtie : 2629m<sup>2</sup>

Le site de la venelle du 198 rue de Paris, dit « Volpellier », est remarquable du point de vue historique, car il est un témoin rare des formes urbaines caractéristiques des tissus de faubourg, au sein desquels les activités artisanales s'organisaient le long de venelles, de passages et de cours. C'est un exemple unique rue de Paris, axe le long duquel le parcellaire étroit n'a pas permis ce type de passage, ou lorsqu'il était remembered, se destinait à des activités industrielles modernes.

Ce site n'accueille plus en 2015 qu'une activité de restauration de voitures DS en fond de cour et des commerces de bouche sur la rue de Paris.



## Le site Axara

Parcelle : AX26

Surface du site : 7297m<sup>2</sup>

Surface Bâtie : 4830m<sup>2</sup>

L'usine de céramique de la société des poupées Jumeau est construite en 1882 aux 152-156 de la rue de Paris.

Elle s'agrandit par phases successives jusqu'en 1887.

Le site est repris vers 1960 par Bic.

La parcelle possède une voie traversante entre la rue de Paris, et la rue Etienne Marcel.

Les bâtiments, très hétéroclites, sont aujourd'hui occupés par diverses activités.

Les petits bâtiments tertiaires correspondent à d'anciens petits ateliers en briques, plâtre et charpente bois.



## Extrait de l'inventaire patrimonial du PLU de la ville de Montreuil décembre 2015





## ZAC de la FRATERNITE

Projet de rénovation de quartier  
et de renouvellement urbain

Dossier de réalisation

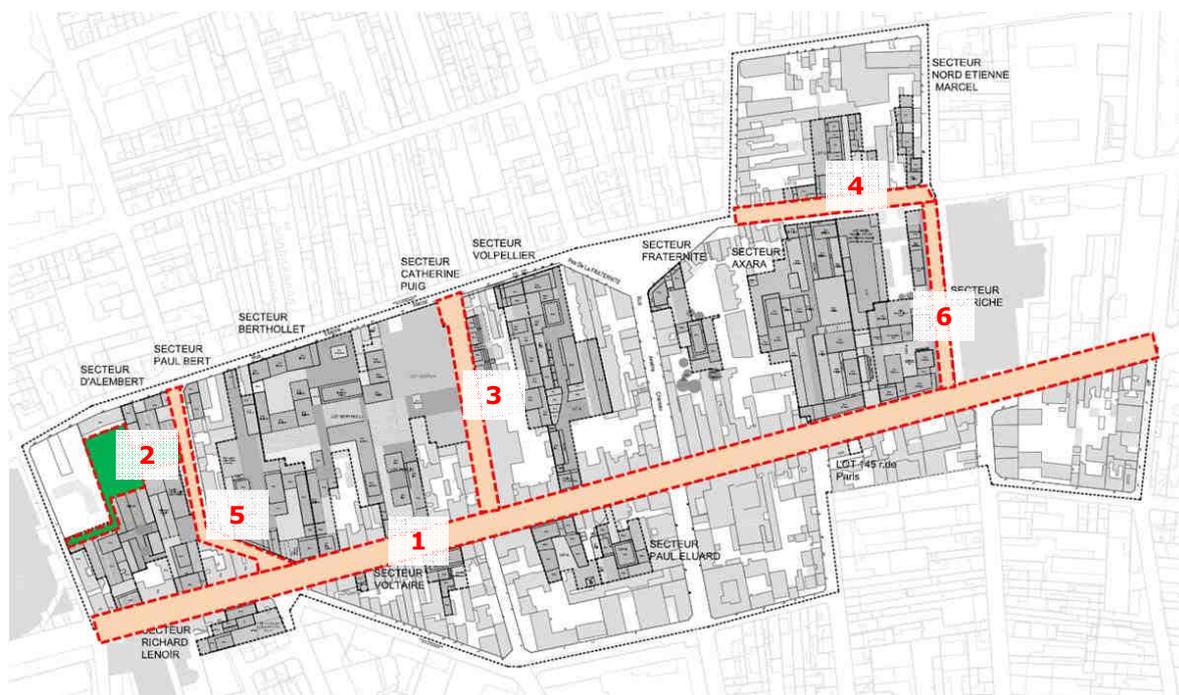
## 2. Programme des aménagements urbains et des équipements publics



SOREQA – Société de Requalification des Quartiers Anciens – 29 bd Bourdon 75004 Paris

## 2.1 Programme des aménagements urbains

Les aménagements d'espaces publics qui seront réalisés au sein de la ZAC concernent six secteurs :



- 1 Requalification de la rue de Paris**
- 2 Création du square cœur d'îlot D'Alembert**
- 3 Prolongement de la rue Catherine Puig (Emplacement Réservé au PLU)**
- 4 Requalification d'une partie de la rue Etienne Marcel**
- 5 Requalification de la Rue Paul Bert**
- 6 Création d'un mail piéton le long de la rue Marcel Dufriche**

Un descriptif des projets est proposé ci-après **à titre indicatif. Il n'engage pas une réalisation strictement conforme des ouvrages décrits**, mais illustre le parti d'aménagement.

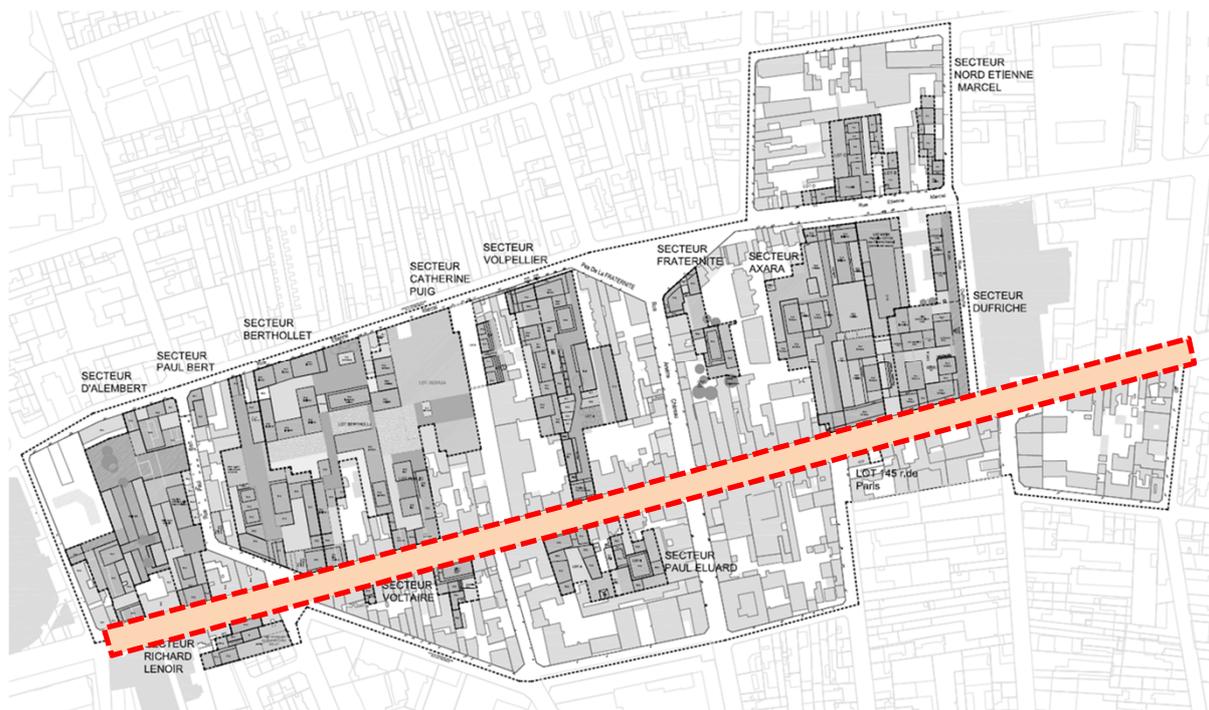
### **Les réseaux**

D'une façon générale sur l'ensemble de la ZAC, le projet prévoit le raccordement aux réseaux existants (réseau d'eaux pluviales, réseau d'eaux usées, réseau d'eau potable, réseau d'électricité basse et moyenne tension, réseau haut débit câble / fibre optique).

Le programme des aménagements de la ZAC inclut donc :

- les réseaux humides, notamment d'eaux usées, de collecte des eaux pluviales, d'adduction d'eau potable et de défense incendie ;
- les réseaux secs, notamment d'électricité sous terrains moyenne tension et basses tension du réseau d'éclairage public des voiries et régulation de trafic, du génie civil des réseaux Télécom.

### 2.1.1 Requalification de la rue de Paris



**Le projet de requalification concerne les sites stratégiques de la rue de Paris entre le carrefour avec la rue d'Alembert à l'ouest, et le carrefour avec la rue Marceau à l'est.**

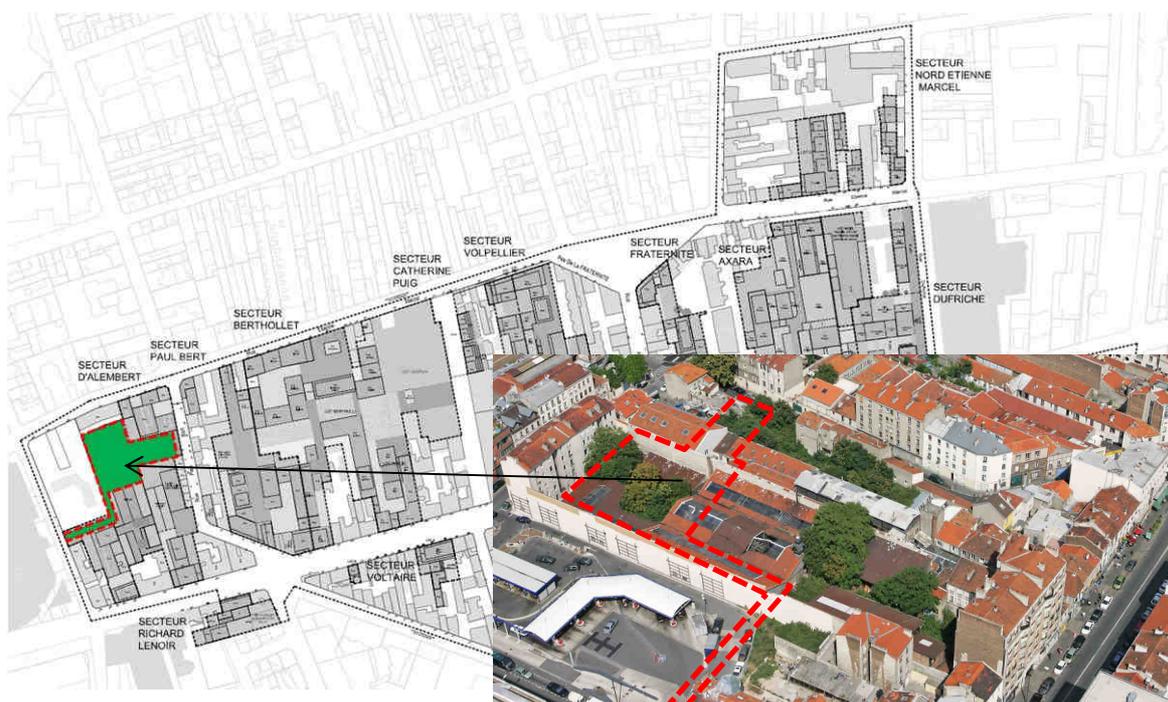
L'objectif est de donner à cette rue un **statut d'entrée de ville à l'échelle de Montreuil** et d'améliorer son attractivité à l'échelle du quartier et du Bas Montreuil.

Le parti d'aménagement s'appuierait sur le programme suivant :

- ✓ Elargissement des trottoirs,
- ✓ Réaménagement des carrefours afin de clarifier la place accordée aux différents flux,
- ✓ Retravailler la rue en soulignant certaines séquences comme, entre autre, les sorties de métro, les accès aux équipements comme le palais des congrès, les écoles ...etc.,
- ✓ Créer un alignement et une continuité végétale sur l'ensemble de l'axe ; des études réseaux devront être réalisées afin de déterminer la possibilité et le type de végétalisation,
- ✓ Réaménagement de zones de stationnements et de livraisons,
- ✓ Amélioration du mobilier urbain.

Certains tronçons de la rue de Paris ont déjà fait l'objet de travaux de requalification. Il s'agit des deux carrefours de la rue de Paris avec les rues E.Zola et Barbès.

### 2.1.2 Création du square cœur d'îlot D'Alembert



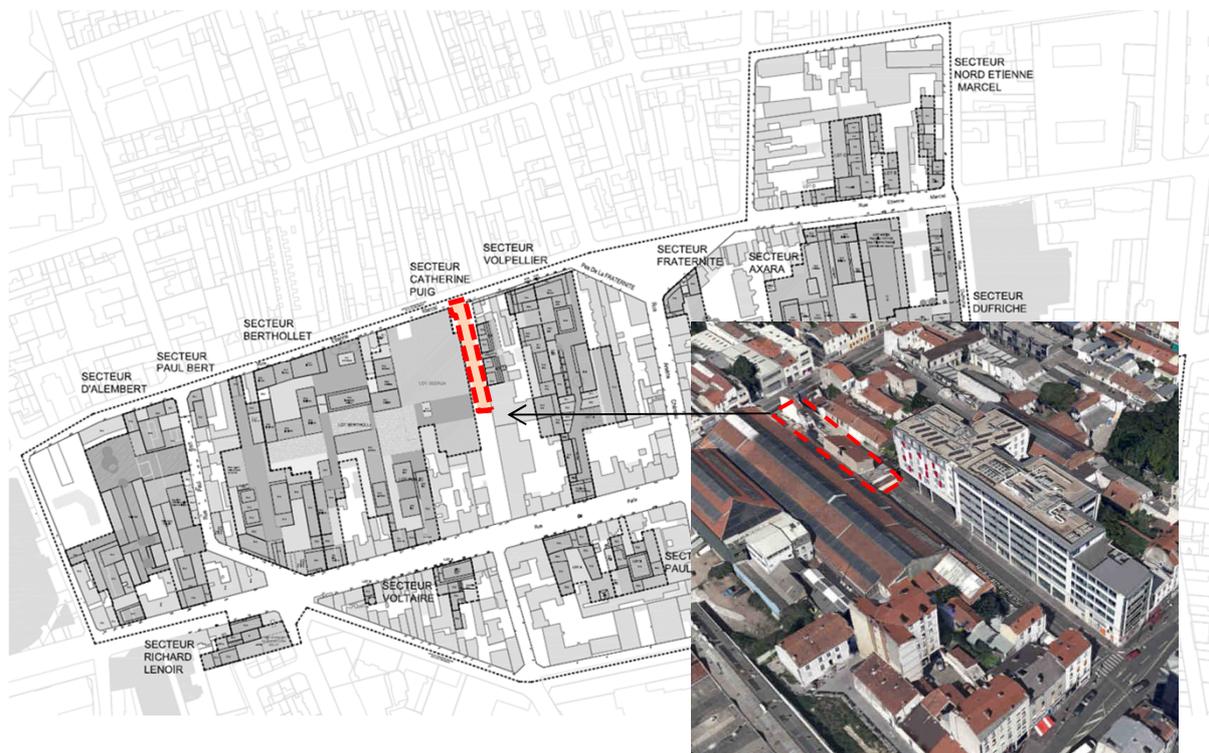
Le projet prévoit l'implantation dans le secteur d'Alembert d'un **jardin public d'une surface d'environ 1500 m<sup>2</sup>** emplacement réservé inscrit au PLU comme un espace « flottant », soit un espace non contraint en terme d'emplacement précis. Ce dernier peut varier en phase opérationnelle, en fonction des acquisitions et du projet culturel.

L'objectif est de créer un espace vert attractif à l'échelle d'un quartier qui ne possède actuellement que très peu d'espaces verts publics.

Le parti d'aménagement s'appuierait sur le programme suivant :

- ✓ **Un jardin traversant** entre la rue Paul Bert et la rue d'Alembert, tel qu'il est exprimé dans l'OAP,
- ✓ **Des espaces de circulation et de détente** avec des bancs et des aires de jeux pour enfants,
- ✓ Une végétation basse et des arbres à hautes tiges afin de préserver des perspectives et une visibilité très dégagée vers le cœur d'îlot,
- ✓ Des **lieux d'échanges entre le jardin public et le futur équipement privé.**

### 2.1.3 Prolongement de la rue Catherine Puig



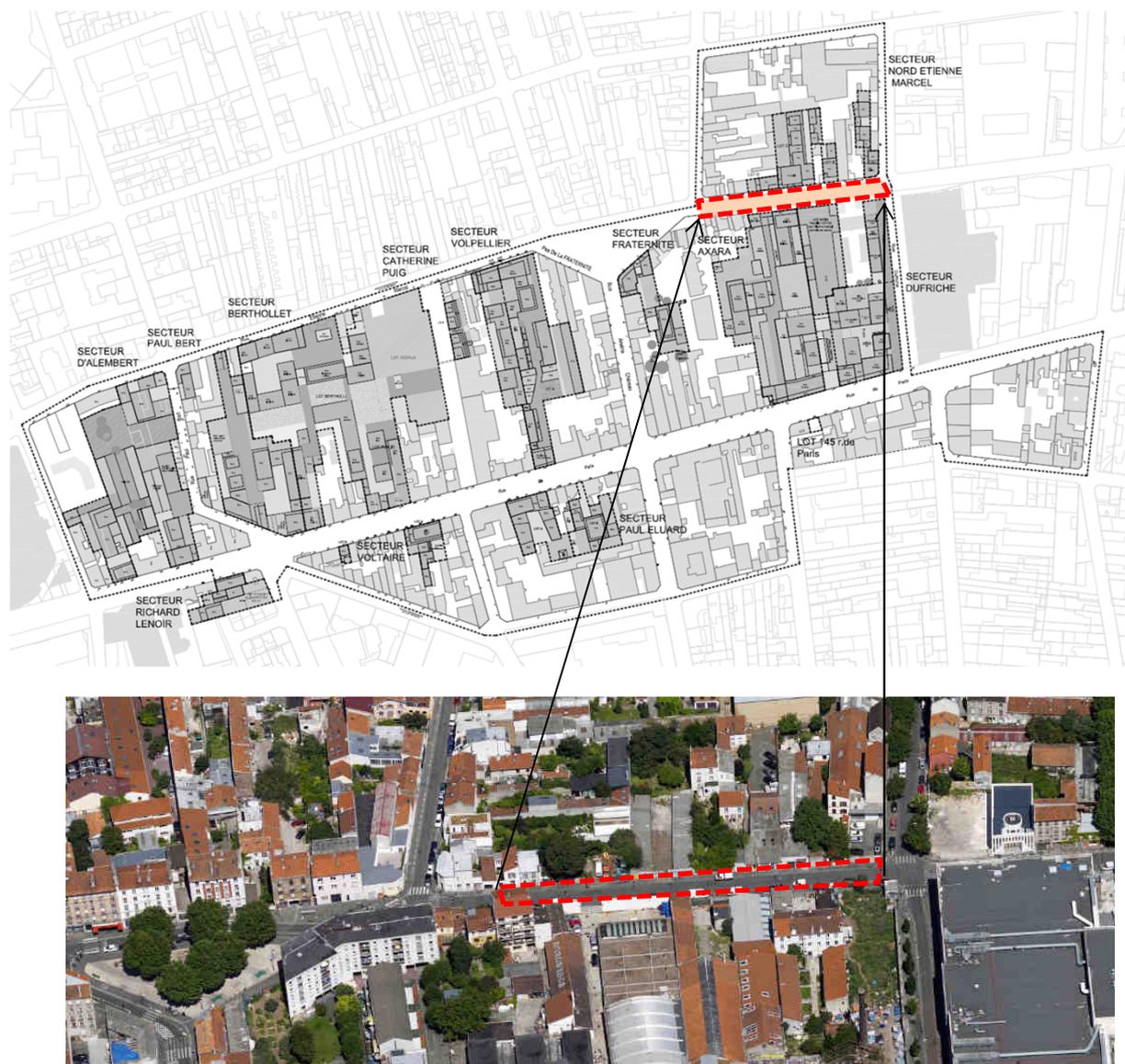
Aujourd'hui, la rue Catherine Puig est une impasse accessible seulement par la rue de Paris.

**L'objectif du projet est de rendre la rue publique et d'aménager le tronçon nord de celle-ci afin de relier la rue de Paris à la rue Etienne Marcel.**

**Le parti d'aménagement s'appuierait sur le programme suivant :**

- ✓ Aménagement d'une voie circulée et apaisée,
- ✓ Une végétalisation de la rue (avec la création d'un aménagement très sommaire sur la partie sud, afin de créer une continuité paysagère Nord Sud),
- ✓ La création d'une zone de rencontre,
- ✓ L'amélioration du mobilier urbain.

### 2.1.4 Requalification d'une partie de la rue Etienne Marcel



**Le projet prévoit le réaménagement d'un tronçon de la rue Etienne Marcel, entre la place de la Fraternité et la rue Marcel Dufriche.**

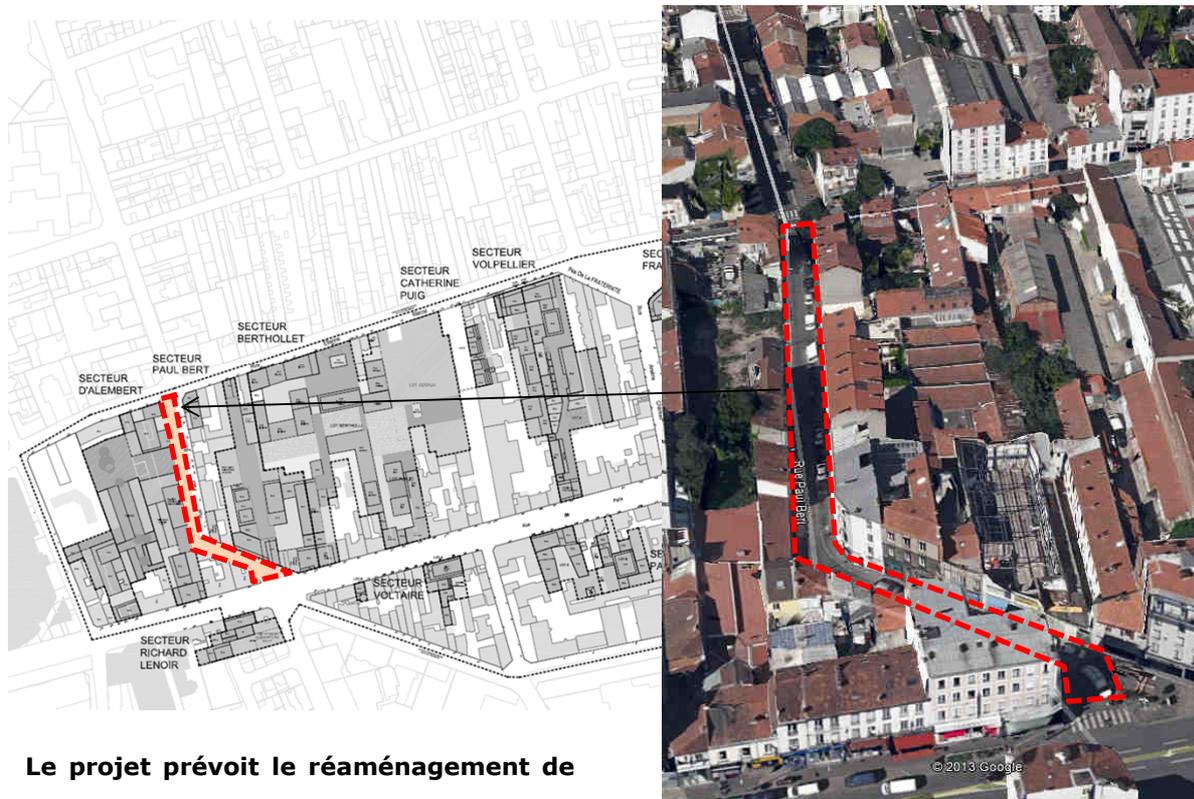
Il s'agit d'accompagner les projets de renouvellement urbain des secteurs riverains, les secteurs Axara, Dufriche et Nord Etienne Marcel, par un projet de requalification de la voie.

**Le parti d'aménagement s'appuierait sur le programme suivant :**

- ✓ Réaménagement des trottoirs et des passages piétons,
- ✓ Réaménagement des stationnements et des aires de livraison,
- ✓ Végétalisation de la voie sous réserve des contraintes techniques et du positionnement de réseaux,
- ✓ Amélioration du mobilier urbain.

Un nouveau profil de la voie sera proposé sur ce tronçon afin de respecter la servitude d'alignement en vigueur.

### 2.1.5 Requalification de la rue Paul Bert



**Le projet prévoit le réaménagement de l'ensemble de la rue Paul Bert.**

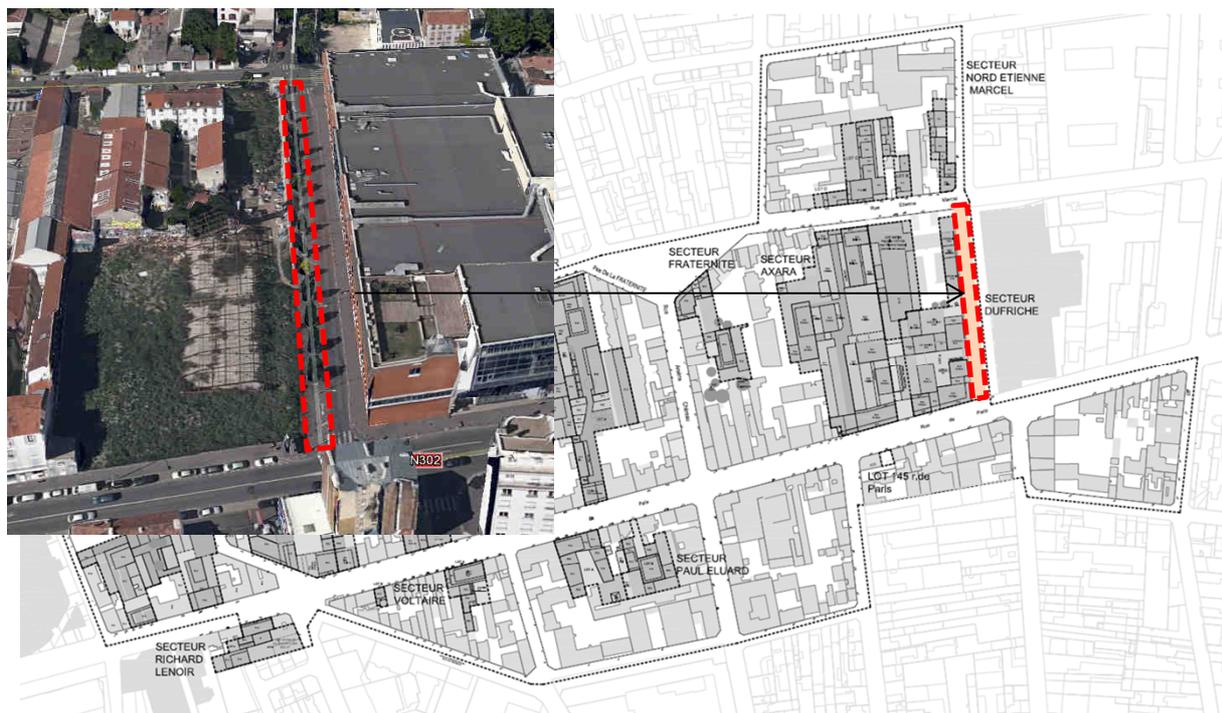
Il s'agit d'accompagner les projets de renouvellement urbain des îlots riverains, les îlots d'Alembert et Paul Bert, par un projet de requalification de la voie.

**Le parti d'aménagement s'appuierait sur le programme suivant :**

- ✓ Réaménagement des trottoirs et des passages piétons, possibilité de créer une rue plateau avec caniveau central, l'objectif étant de diminuer l'impact de la voiture au profit du piéton,
- ✓ Création d'une signalétique urbaine vers l'emplacement probable d'un équipement et vers le jardin public d'Alembert qui auront tous deux, leurs entrées principales sur la rue Paul Bert,
- ✓ Réaménagement des stationnements,
- ✓ Amélioration du mobilier urbain.

La création du parvis au niveau du coude de la rue Paul Bert, futur débouché vers l'équipement, sera réalisé par l'opérateur en charge de l'équipement.

### 2.1.6 Création d'un mail piéton le long de la rue Marcel Dufriche



Le projet se situe le long de la rue Marcel Dufriche sur une partie de l'îlot privé Dufriche. L'objectif est de créer un mail planté le long de la rue Marcel Dufriche, en continuité de l'axe végétal Nord-Sud du Bas Montreuil, entre la rue Marceau et le parc des Guilands, tout en animant les futurs rez-de-chaussée d'activités ou de commerces de l'îlot privé Dufriche. Cette végétalisation « d'accompagnement de voirie » contribue à renforcer les continuités écologiques Nord-Sud telles que prévues dans les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

#### **Le parti d'aménagement s'appuierait sur le programme suivant :**

- ✓ Création d'une allée piétonne plantée,
- ✓ Accompagnement du piéton par un traitement spécifique,
- ✓ Animation de la rue : possibilité d'installation de terrasses de cafés et/ou restaurants au pied des immeubles d'habitations et de bureaux le long de la rue Marcel Dufriche, afin de créer des lieux animés et conviviaux, en particulier autour de la cheminée conservée,
- ✓ Amélioration du mobilier urbain.

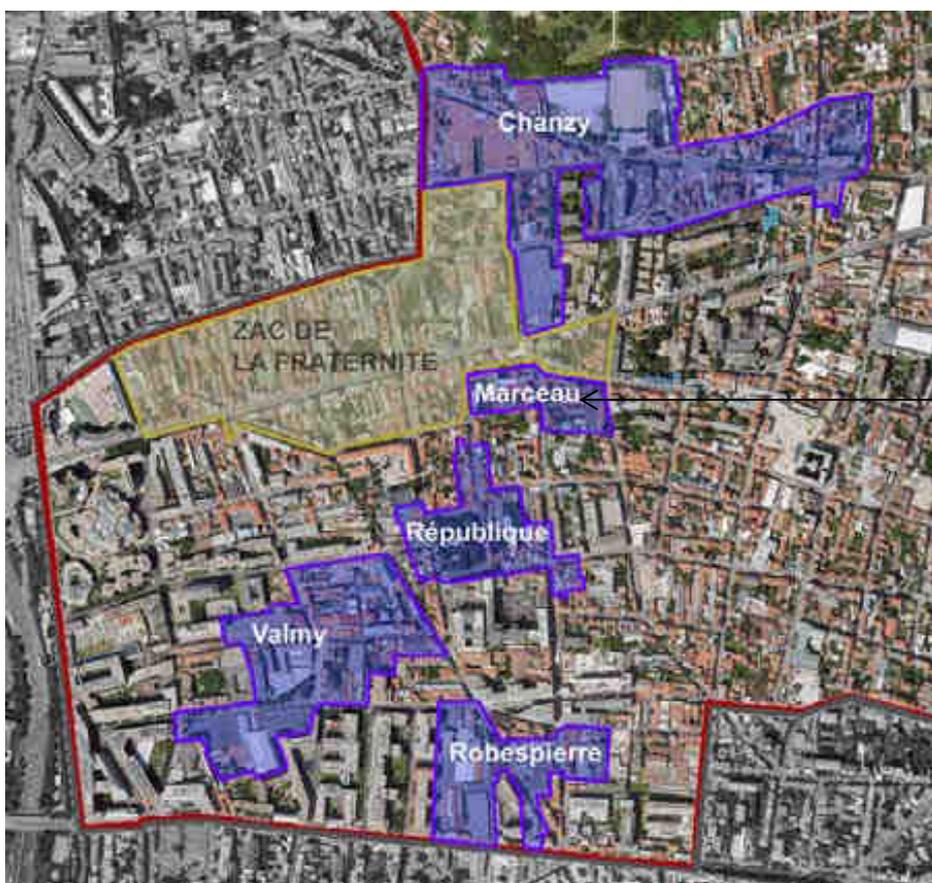
## 2.2 Programme des équipements publics

### 2.2.1 L'équipement scolaire

Au regard des surfaces et du nombre de logements créés au sein de la ZAC de la Fraternité, les besoins en termes d'équipement scolaire ont été évalués à 8 classes. Celles-ci feront partie du nouveau groupe scolaire qui sera construit sur le site actuel de l'école Marceau. 24 classes y seront créées afin de couvrir l'ensemble des nouveaux besoins du bas Montreuil. Une école maternelle sera également construite dans le Bas Montreuil.

### 2.2.2 L'équipement sportif

Un équipement sportif sera également créé sur le secteur afin de répondre aux besoins scolaires et associatifs à l'échelle du bas-Montreuil et de la ZAC de la Fraternité.



*Emplacement du futur groupe scolaire Marceau*



## ZAC de la FRATERNITE

Projet de rénovation de quartier  
et de renouvellement urbain

Dossier de réalisation

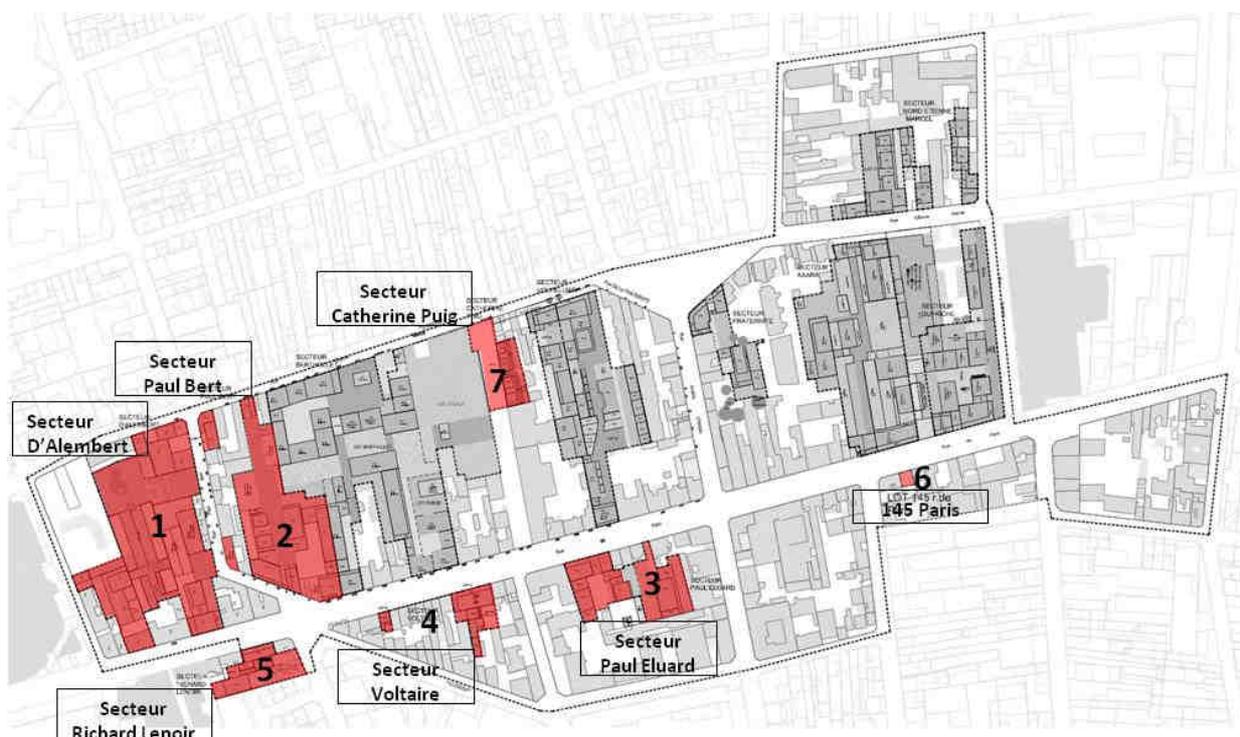
### 3. Programme global des constructions



SOREQA – Société de Requalification des Quartiers Anciens – 29 bd Bourdon 75004 Paris

### 3.1 Programme des constructions sur les secteurs de maîtrise foncière par l'aménageur

Les secteurs qui feront l'objet d'une appropriation publique par l'aménageur sont les suivants :



- 1 SECTEUR D'ALEMBERT**
- 2 SECTEUR PAUL BERT**
- 3 SECTEUR PAUL ELUARD**
- 4 SECTEUR VOLTAIRE**
- 5 SECTEUR RICHARD LENOIR**
- 6 SECTEUR 145 RUE DE PARIS**
- 7 SECTEUR CATHERINE PUIG**

Un descriptif des projets envisagés est proposé ci-après **à titre indicatif. Il n'engage pas une réalisation strictement conforme des ouvrages décrits ou aux plans fournis** mais illustre le parti d'aménagement indiquant les gabarits et la programmation.

Les études de capacité ont été réalisées par l'architecte coordinateur de la ZAC de la Fraternité, le groupement Paris U, missionné par la Soreqa en juillet 2014.

**3.1.1 Secteurs de maîtrise foncière par l'aménageur / Plan global**



### 3.1.2 Secteur D'Alembert

#### LE CONTEXTE URBAIN

Il s'agit d'un îlot mixte, comprenant de grandes parcelles d'activités et des logements en bordure d'îlot. De nombreux immeubles d'habitation sont dégradés. Certains bâtiments d'activités sont en mauvais état, voire en état de ruine. Des éléments de patrimoine situés en cœur d'îlot sont les témoins d'un passé artisanal.

#### Le PLU et l'OAP

Le PLU prescrit la création d'un espace vert en cœur d'îlot, d'espaces comprenant de l'artisanat, et des constructions et des installations liées au service public ou d'intérêt collectif.

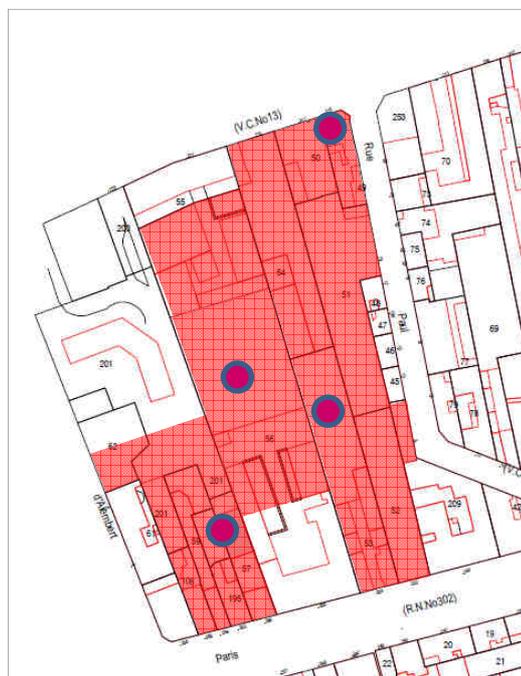
#### PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet prévoit un découpage en plusieurs lots sur lesquels seront implantés des logements libres et sociaux, comprenant des commerces en rez-de-chaussée pour les bâtiments donnant sur la rue de Paris, des activités en rez-de-chaussée en cœur d'îlot, un équipement privé au sein des halles en bois, et un jardin public de 1500 m<sup>2</sup> environ.

#### Bâtiments conservés et réhabilités

- 260 rue de Paris (bâtiment en brique situé en fond de cour),
- 215 rue Etienne Marcel (bâtiment d'angle) : sa conservation émane de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France,
- 254 rue de Paris : une halle en bois sur le fond de cour (ancien séchoir de peaux à lapins) sous réserve de diagnostics techniques,
- 258 rue de Paris : une halle en bois en cœur d'îlot (ancienne menuiserie) sous réserve de diagnostics techniques.

#### ETAT ACTUEL / PERIMETRE D'INTERVENTION



#### PLAN MASSE / PRINCIPES D'AMENAGEMENT



#### SDP PROJETEE

SP D'ALEMBERT	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	4 340	61
Logements sociaux	1400	20
Commerces	312	
Bureaux	-	
Activités	534	
<b>Total</b>	<b>6 586</b>	<b>81</b>

Places de stationnement : 35

### 3.1.3 Secteur Paul Bert

#### LE CONTEXTE URBAIN

L'habitat dégradé, en copropriété et hôtels meublés, est fortement présent sur ce secteur. Les parcelles en lanières caractéristiques du tissu de faubourg ont créé des fonciers très morcelés.

Les bâtis d'activités présents en cœur d'îlot sont vétustes et abritent des activités de stockage, des activités artisanales résiduelles, et quelques commerces bas de gamme.

Les fonds de parcelles ne sont pas ou peu construits (boxes, stationnement ou petits bâtiments).

#### Le PLU et l'OAP

Le PLU prescrit la création de cœurs d'îlots végétalisés, d'espace comprenant de l'artisanat et/ou des constructions et des installations liées au service public ou d'intérêt collectif, ainsi qu'un passage privé traversant le secteur.

#### PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet prévoit un découpage en plusieurs lots sur lesquels seront implantés des logements libres et sociaux, des commerces en rez-de-chaussée pour les bâtiments donnant sur la rue de Paris, et des activités en rez-de-chaussée sur cour et le long du passage intérieur qui traverse et dessert l'îlot.

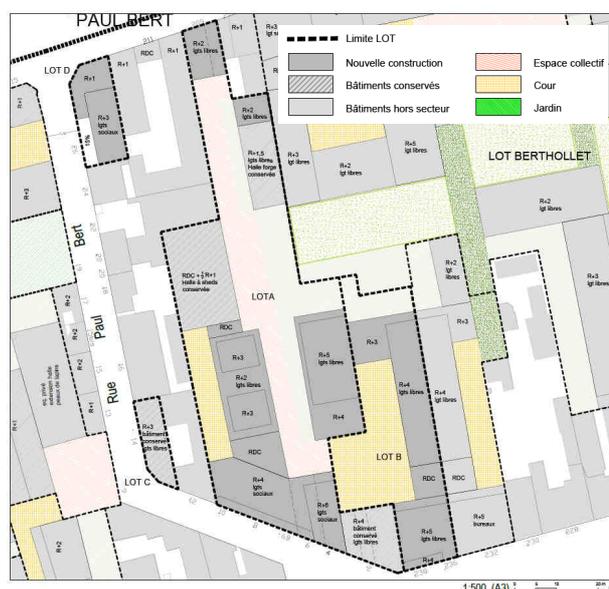
#### Bâtiments conservés et réhabilités

- 14 rue Paul Bert
- 2 rue Paul Bert : conservation du bâtiment sur rue.
- 207 rue Etienne Marcel : une halle industrielle en briques
- 10 rue Paul Bert : une halle à sheds

#### ETAT ACTUEL / PERIMETRE D'INTERVENTION



#### PLAN MASSE / PRINCIPES D'AMENAGEMENT



#### SDP PROJETEE

SPPAUL BERT	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	5 949	83
Logements sociaux	1 935	27
Commerces	271	
Bureaux	-	
Activités	1 253	
<b>Total</b>	<b>9 408</b>	<b>110</b>

Places de stationnement : 44

### 3.1.4 Secteur Paul Eluard

#### LE CONTEXTE URBAIN

Le bâti sur ce secteur présente une forte hétérogénéité avec des immeubles très dégradés en fond de cour (ou des boxes de parking) et des immeubles réhabilités en front de rue. Ce secteur est composé de petites parcelles, avec un foncier morcelé et une forte proportion de copropriétés dégradées. Le positionnement de la station de métro Robespierre (ligne 9) au pied du 185 rue de Paris en fait un secteur stratégique.

#### Le PLU et l'OAP

Le PLU prescrit la création d'un espace vert privé en cœur d'îlot, d'espaces comprenant de l'artisanat et/ou des constructions et des installations liées au service public ou d'intérêt collectif (10% minimum).

L'objectif est aussi d'organiser des vues depuis l'espace public vers les cœurs d'îlot (177 rue de Paris), et de ménager des césures volumétriques pour rythmer les façades.

#### PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet prévoit une programmation de logements libres et sociaux, avec commerces en rez-de-chaussée pour les bâtiments donnant sur la rue de Paris, et activités en rez-de-chaussée sur cour. Deux percées visuelles vers le cœur d'îlot sont réalisées conformément aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme. Les percées existantes depuis les rues de Paris et Valette sont conservées.

#### Bâtiments conservés

- 181 rue de Paris : le pavillon situé en fond de parcelle
- 179 rue de Paris : le loft en R+1 situé en fond de parcelle

#### ETAT ACTUEL / PERIMETRE D'INTERVENTION



#### PLAN MASSE / PRINCIPES D'AMENAGEMENT



#### SDP PROJETEE

SP PAUL ELUARD	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	2 132	30
Logements sociaux	1 419	20
Commerces	259	
Bureaux	-	
Activités	229	
<b>Total</b>	<b>4 039</b>	<b>50</b>

Places de stationnement : 15

### 3.1.5 Secteur Voltaire

#### LE CONTEXTE URBAIN

Ce secteur présente un bâti d'habitat très hétérogène avec aussi bien des immeubles dégradés que des immeubles réhabilités. Il est composé de petites parcelles, avec un foncier morcelé.

#### Le PLU et l'OAP

Le PLU prescrit la création d'espaces comprenant de l'artisanat et/ou des constructions et des installations liées au service public ou d'intérêt collectif (10% minimum). L'objectif est également de créer des commerces en rez-de-chaussée pour les constructions en alignement sur la rue de Paris.

#### PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet prévoit sur deux lots distincts une programmation de logements sociaux, avec commerces en rez-de-chaussée pour les bâtiments donnant sur la rue de Paris, et activités en rez-de-chaussée sur cour.

#### ETAT ACTUEL / PERIMETRE D'INTERVENTION



#### PLAN MASSE / PRINCIPES D'AMENAGEMENT



#### SDP PROJETEE

SP VOLTAIRE	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	-	-
Logements sociaux	1 453	21
Commerces	283	-
Bureaux	-	-
Activités	160	-
<b>Total</b>	<b>1 896</b>	<b>21</b>

Places de stationnement : 0

### 3.1.6 Secteur Richard Lenoir

#### CONTEXTE URBAIN

Ce secteur d'intervention à forte visibilité à l'angle des rues de Paris et Emile Zola comprend une copropriété très dégradée frappée d'un arrêté de péril et d'insalubrité. Suite à cet arrêté, le bâtiment du 237 rue de Paris a été démoli par la Ville de Montreuil dans le cadre d'une procédure de péril. Le reste du secteur est constitué d'une ancienne brasserie Bouchoule (adressée au 2 rue Richard Lenoir), élément patrimonial important qui est un exemple d'activité artisanale très imbriquée dans le bâti.

#### Le PLU et l'OAP

Le PLU prescrit la création de constructions ou installations liées au service public ou d'intérêt collectif avec l'inscription de ce bâtiment comme patrimoine architectural et urbain.

#### PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet prévoit une programmation de logements sociaux, de commerces en rez-de-chaussée pour les bâtiments donnant sur la rue de Paris et d'un équipement privé rue Emile Zola.

#### Bâtiments conservés et réhabilités

- 2 rue Emile Zola : la façade de l'ancienne brasserie Bouchoule inscrite à l'inventaire patrimonial de la ville ainsi que les deux bâtiments en briques attenants aux deux pignons.

#### ETAT ACTUEL / PERIMETRE D'INTERVENTION



#### PLAN MASSE / PRINCIPES D'AMENAGEMENT



#### SDP PROJETEE

SP RICHARD LENOIR	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	-	
Logements sociaux	1 649	23
Commerces	150	
Bureaux	-	
Activités	-	
<b>Total</b>	<b>1 799</b>	<b>23</b>

Places de stationnement : 0

### 3.1.7 Secteur Catherine Puig

#### LE CONTEXTE URBAIN

Ce secteur d'intervention est composé de plusieurs petites parcelles, comprenant des maisons d'habitation ou des petits bâtiments d'activités très dégradés, et une maison squattée présentant une sur-occupation.

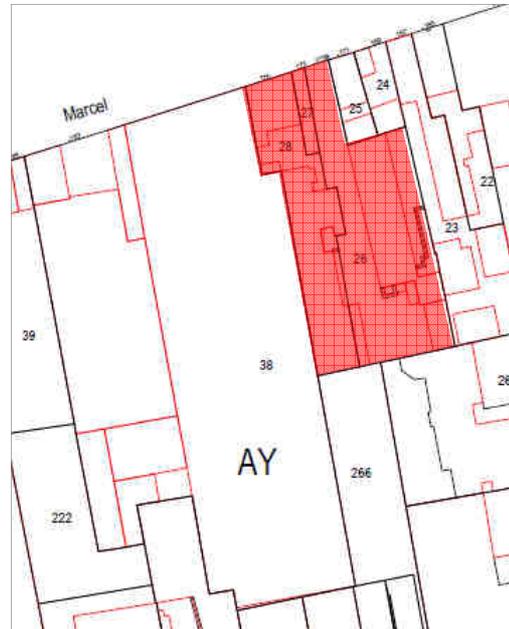
#### Le PLU et l'OAP

Le PLU s'oriente vers la création d'une rue piétonne en continuité de l'impasse existante

#### PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet est décomposé en deux lots dont l'un avec une programmation de logements libres et une cellule d'activités au rez-de-chaussée sur la future rue Catherine Puig et l'autre avec un projet d'espace public qui sera réalisé par l'aménageur de la ZAC.

#### ETAT ACTUEL / PERIMETRE D'INTERVENTION



#### PLAN MASSE / PRINCIPES D'AMENAGEMENT



#### SDP PROJETEE

SP CATHERINE PUIG	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	1 003	14
Logements sociaux	-	
Commerces	-	
Bureaux	-	
Activités	137	
<b>Total</b>	<b>1 140</b>	<b>14</b>

Places de stationnement : 8

### 3.1.8 Adresse isolée : 145 rue de Paris

#### LE CONTEXTE URBAIN

Le secteur d'intervention ne comprend qu'une seule adresse : un bâtiment en R+2 aujourd'hui vide de toute occupation et muré, ancien hôtel meublé.

Il comprenait 11 chambres et 1 local d'activité au rez-de-chaussée.

L'immeuble est très dégradé y compris au niveau structurel (mauvais état des planchers et murs porteurs).

Il fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable avec Interdiction d'Habiter en date du 24/11/2004 en raison notamment de l'insuffisance de hauteur et des surfaces minimales des chambres, du mauvais état des équipements sanitaires et des risques incendies liés à la vétusté de l'électricité.

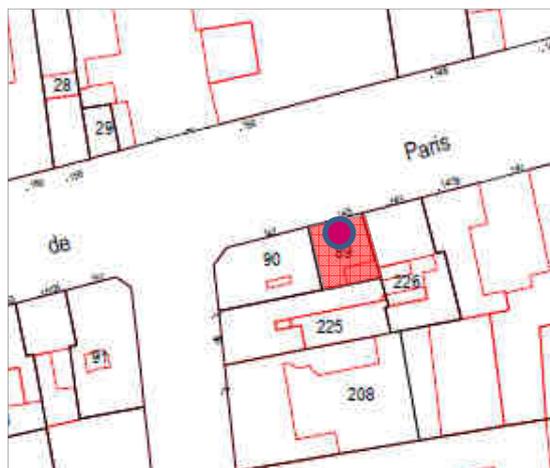
#### Le PLU et l'OAP

Le PLU prescrit ici un retrait au dernier niveau sur la rue de Paris.

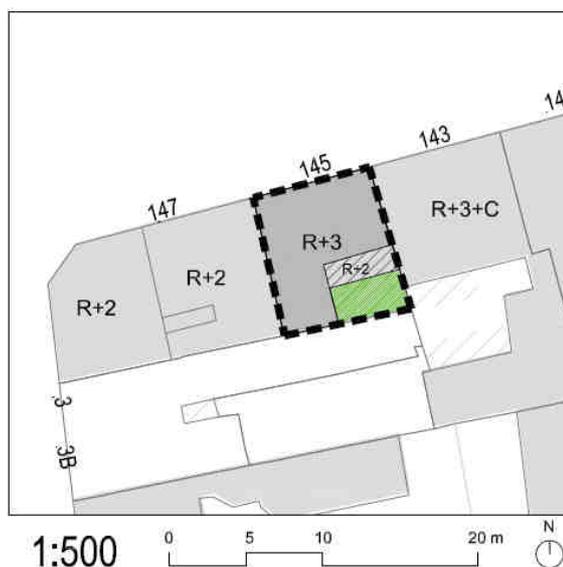
#### PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet prévoit une opération de réhabilitation et surélévation de cet immeuble (sous réserve de diagnostics techniques) avec une programmation de logements sociaux et la création d'un commerce en rez-de-chaussée.

#### ETAT ACTUEL / PERIMETRE D'INTERVENTION



#### PLAN MASSE / PRINCIPES D'AMENAGEMENT



#### SDP ENVISAGEE

145 PARIS	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	-	
Logements sociaux	166	3
Commerces	30	
Bureaux	-	
Activités	-	
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>3</b>

Place de stationnement : 0

### 3.2 Programme des constructions sur les secteurs hors maîtrise foncière de l'aménageur identifiés comme stratégiques

Des études de capacité sont réalisées pour les secteurs suivants afin d'encadrer les projets en termes de programme, de densité de construction, d'orientations d'aménagement et de qualité architecturale :



- 1 SECTEUR BERTHOLLET**
- 2 SECTEUR VOLPELLIER DECAUX**
- 3 SECTEUR FRATERNITE**
- 4 SECTEUR AXARA**
- 5 SECTEUR DUFRICHE**
- 6 SECTEUR NORD ETIENNE MARCEL**

Un descriptif des projets est proposé ci-après à titre indicatif. Il n'engage pas une réalisation strictement conforme des ouvrages décrits ou aux plans fournis, mais illustre le parti d'aménagement.

Les études de capacité ont été réalisées par l'architecte coordinateur de la ZAC, le groupement Paris U, missionné par la Soreqa en juillet 2014. Ces études de capacité ainsi que les documents réglementaires, les fiches de lot qui en découlent, la charte de la construction durable ainsi que le cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères sont à respecter y compris au sein des périmètres qui ne sont pas maîtrisés par l'aménageur.



### 3.2.2 Secteur Berthollet

#### LE CONTEXTE URBAIN

Cet îlot est composé d'une part de parcelles en lanières et d'autre part de grandes emprises liées à une activité industrielle passée. Le bâti est très hétérogène tant en termes de gabarit qu'en termes de qualité architecturale et urbaine (maisons individuelles, petits collectifs, locaux d'activités). De grandes halles à structures métalliques témoignent de l'activité industrielle du secteur.

#### Le PLU et l'OAP

Le PLU prescrit la création de cœurs d'îlots végétalisés, d'espaces comprenant de l'artisanat et/ou des constructions et des installations liées au service public ou d'intérêt collectif, ainsi que du bureau pour les bâtiments situés rue de Paris. Rue E.Marcel, le projet devra organiser des vues de la rue vers les cœurs d'îlots complétés par des césures volumétriques afin de rythmer les constructions.

#### PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet prévoit un découpage en plusieurs lots qui comprennent des logements libres et sociaux, répartis en collectifs en alignement sur la rue de Paris et la rue Etienne Marcel et semi-collectifs en cœur d'îlot afin de privilégier des espaces verts intérieurs et des percées visuelles. Les bureaux sont localisés rue de Paris et les locaux d'activités en cœur d'îlot. Un équipement petite enfance privé est programmé en rez-de-chaussée d'un immeuble de logements avec un accès par la rue Etienne Marcel. Enfin un équipement d'enseignement supérieur privé viendra s'implanter au sein des halles Decaux et sera ouvert sur la rue C.Puig.

#### Bâtiments conservés et réhabilités

- 183 rue Etienne Marcel : deux halles Decaux
- 191 rue Etienne Marcel : maison de maître
- 187-189 rue Etienne Marcel : copropriété

#### ETAT ACTUEL / PERIMETRE D'INTERVENTION



#### PLAN MASSE / PRINCIPES D'AMENAGEMENT



#### SDP PROJETEE

BERTHOLLET	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	8 952	104
Logements sociaux	2 658	37
Commerces	371	
Bureaux	2 603	
Activités	6 238	
<b>Total</b>	<b>20 822</b>	<b>141</b>

Places de stationnement : 67

### 3.2.3 Secteur Volpellier

#### LE CONTEXTE URBAIN

Le secteur Volpellier s'articule autour d'une venelle en impasse, avec un cœur d'îlot et des bâtiments contribuant au charme du passage. Les activités artisanales qui autrefois s'organisaient le long de la venelle ont presque toutes disparu. De nombreux bâtiments sont aujourd'hui dans un état très dégradé.

#### Le PLU et l'OAP

Le PLU prescrit la création d'espaces comprenant de l'artisanat et/ou des constructions et des installations liées au service public ou d'intérêt collectif ainsi que le maintien du passage piéton existant.

Certains bâtiments du cœur d'îlot sont inscrits comme patrimoine architectural urbain à préserver.

#### PARTI D'AMENAGEMENT

La programmation liée à l'activité et l'artisanat sera préservée sur le site ainsi que la venelle existante qui deviendra traversante. La réhabilitation de certains bâtiments est programmée ainsi qu'une densification de la constructibilité.

La création de logements libres et sociaux est également envisagée avec de l'activité en rez-de-chaussée sur cour et du commerce en rez-de-chaussée sur les rues de Paris et Etienne Marcel. Les logements prendront la forme, à certains endroits, de maisons en bandes avec jardins privés.

#### Bâtiments conservés et réhabilités

- 198 rue de Paris : le bâtiment en briques en fond de parcelle à gauche ainsi que ceux à l'ouest du pincement.
- Et d'une manière générale : conserver les gabarits et le pincement spécifiques à la forme urbaine du passage.

#### ETAT ACTUEL / PERIMETRE D'INTERVENTION



#### PLAN MASSE / PRINCIPES D'AMENAGEMENT



#### SDP ENVISAGEE

VOLPELLIER	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	3 407	49
Logements sociaux	1 687	24
Commerces	212	
Bureaux	-	
Activités	3 917	
<b>Total</b>	<b>9 223</b>	<b>73</b>

Places de stationnement : 35

### 3.2.4 Secteur Fraternité

#### LE CONTEXTE URBAIN

La place de la Fraternité est un des espaces publics du quartier, partagé avec la ville de Bagnolet, qui a été requalifié récemment.

La place est composée d'un front bâti très hétérogène avec aussi bien des immeubles très dégradés que des immeubles réhabilités et des constructions neuves.

Les parcelles concernées par ce secteur, sont propriétés de la ville de Montreuil.

#### Le PLU et l'OAP

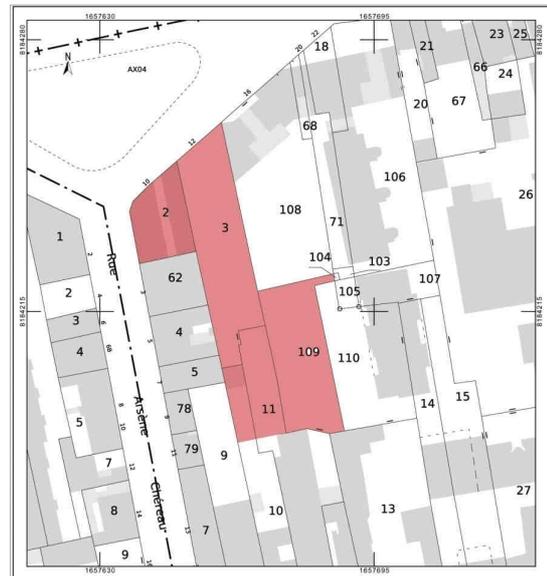
Sur la place de la Fraternité le PLU prescrit un retrait au dernier niveau.

#### PARTI D'AMENAGEMENT

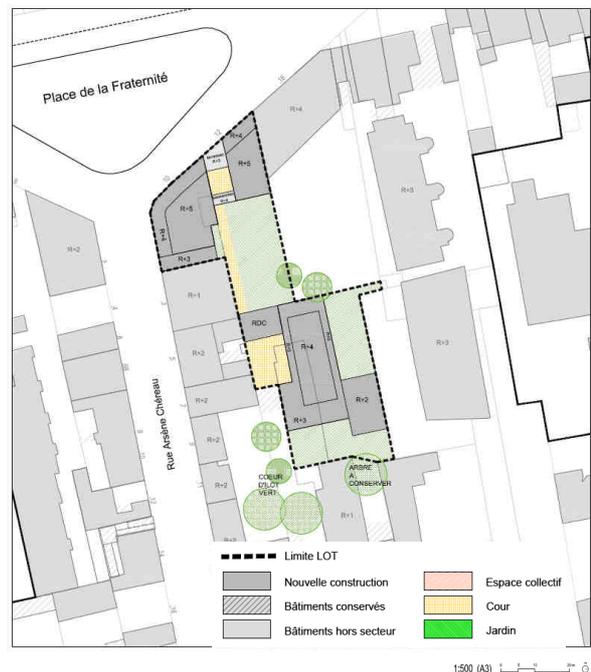
Le parti d'aménagement prévoit la création de logements sociaux en alignement à R+4/R+5 sur la place avec une percée visuelle vers le cœur d'îlot qui confère une place importante aux espaces verts.

Sur la place de la Fraternité, des rez-de-chaussée commerciaux sont programmés afin de consolider la place comme pôle commercial de proximité.

#### ETAT ACTUEL / PERIMETRE D'INTERVENTION



#### PLAN MASSE / PRINCIPES D'AMENAGEMENT



#### SDP PROJETEE

FRATERNITE	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	-	
Logements sociaux	2 575	36
Commerces	252	
Bureaux	-	
Activités	-	
<b>Total</b>	<b>2 827</b>	<b>36</b>

### 3.2.5 Secteur Axara

#### LE CONTEXTE URBAIN

Il s'agit d'une très grande emprise foncière en monopropriété traversée par une voie entre la rue de Paris et la rue Etienne Marcel, et située au pied de la seconde bouche de métro Robespierre.

Le bâti est en état variable : anciens ateliers en briques et charpente bois, ancienne usine des années 60.

Sa faible hauteur favorise un point de vue vers le parc des Guilands.

Le site est en activité et partiellement occupé par diverses sociétés (siège d'entreprise, show room, zone de stockage, architectes d'intérieur et diverses ateliers...).

#### Le PLU et l'OAP

Le PLU prescrit majoritairement la création d'espaces comprenant de l'artisanat et/ou des constructions et des installations liées au service public ou d'intérêt collectif, ainsi que du bureau rue de Paris.

Le PLU exige également le maintien de la traversée Nord-Sud existante.

Certains bâtiments sont inscrits au PLU comme ayant un intérêt architectural et urbain.

#### PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement propose de conserver la majorité des bâtiments ainsi que la programmation d'activités telle qu'elle fonctionne actuellement tout en surélevant certains bâtiments afin d'intégrer une programmation de bureaux rue de Paris et de logements rue Etienne Marcel.

#### Bâtiments qui pourraient être conservés

L'idée est de conserver la forme urbaine avec la traversée piétonne ainsi que la programmation d'activités. Certains bâtiments caractéristiques de l'histoire artisanale du quartier pourraient être conservés et réhabilités

#### ETAT ACTUEL / PERIMETRE D'INTERVENTION



#### PLAN MASSE / PRINCIPES D'AMENAGEMENT



#### SDP PROJETEE

AXARA	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	1 683	24
Logements sociaux	721	10
Commerces	-	
Bureaux	5 926	
Activités	3 605	
<b>Total</b>	<b>11 935</b>	<b>34</b>

Places de stationnement : 37

Nb : la programmation envisagée sur ce secteur n'est pas comptabilisée dans le bilan de la ZAC

### 3.2.6 Secteur Dufriche

#### LE CONTEXTE URBAIN

Le secteur, en vis-à-vis du Palais des Congrès, est actuellement en friche. Subsistent comme témoins du passé industriel une grande halle métallique et une cheminée en briques.

Un programme immobilier de 44 logements sociaux et un foyer social (parcelles AX76 et AX77) devrait être livrés à horizon fin 2017. Le foyer social fait l'objet d'un protocole signé le 18 février 2013 entre la ville et l'Etat afin de desserrer le foyer de la rue Bara.

#### Le PLU et l'OAP

Le PLU prescrit la création d'un mail planté d'une largeur de 5 mètres environ le long de la rue Marcel Dufriche, en continuité de l'axe vert Nord-Sud du Bas Montreuil, une programmation à dominante ou comprenant des bureaux rue de Paris ainsi que la préservation de la cheminée.

#### PARTI D'AMENAGEMENT

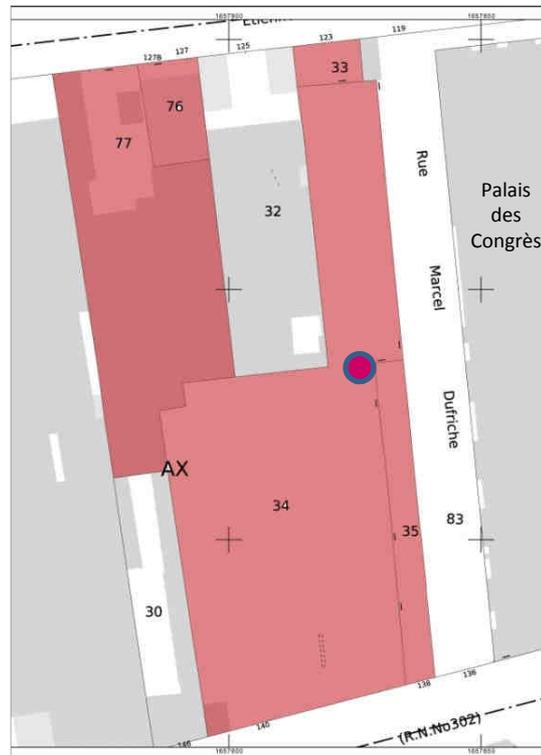
Le parti d'aménagement propose une programmation de logements libres et sociaux, de rez-de-chaussée commerciaux sur la rue de Paris et à l'angle avec la rue M.Dufriche, de bureaux en façade rue de Paris, et de locaux d'activités en RDC du cœur d'îlot et de la rue M.Dufriche.

A l'image des autres secteurs, une diversité des typologies d'habitat est là aussi proposée avec des petits collectifs vers la rue Etienne Marcel, plus apaisée. Des percées visuelles vers le cœur d'îlot sont organisées tout au long de la rue Marcel Dufriche afin de permettre de l'animer mais aussi de mettre en valeur la cheminée intégrée au futur programme.

#### Bâtiments conservés

- cheminée industrielle

#### ETAT ACTUEL / PERIMETRE D'INTERVENTION



#### PLAN MASSE / PRINCIPES D'AMENAGEMENT



#### SDP PROJETEE

DUFRICHE	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	2 560	36
Logements sociaux	6 126	179
Commerces	687	
Bureaux	3 114	
Activités	688	
<b>Total</b>	<b>13 175</b>	<b>215</b>

Places de stationnement : 31

### 3.2.7 Secteur Nord Etienne Marcel

#### LE CONTEXTE URBAIN

Il s'agit du secteur le plus au nord de la ZAC de la Fraternité, très morcelé (petites parcelles) et très peu dense en terme de constructions.

L'occupation actuelle est principalement résidentielle (petits pavillons). On y trouve également quelques petites entreprises, des friches ainsi que des garages et boxes.

Le bâti est très hétéroclite et de manière générale sans intérêt architectural.

La végétation est très présente.

Un programme immobilier de 33 logements libres (parcelles AX92 et AX95) devrait être livré fin 2017.

#### ETAT ACTUEL / PERIMETRE D'INTERVENTION



#### PLAN MASSE / PRINCIPES D'AMENAGEMENT



#### PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement propose une programmation de logements libres et sociaux, de locaux d'activités en rez-de-chaussée et en cœur d'îlot. Là encore différentes typologies d'habitat sont proposées, et des percées visuelles depuis la rue Gutenberg vers le cœur d'îlot sont proposées.

#### SDP PROJETEE

NORD ETIENNE MARCEL	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	2 707	39
Logements sociaux	1 218	17
Commerces	602	
Bureaux	-	
Activités	-	
<b>Total</b>	<b>4 527</b>	<b>56</b>

Places de stationnement : 20

Nb : la programmation envisagée sur ce secteur n'est comptabilisée qu'à 50% dans le bilan de la ZAC

### 3.3 Synthèse de la programmation à l'échelle de la ZAC

#### 3.3.1 Les secteurs de maîtrise foncière publique

SP DES OPERATIONS	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	13 424	188
Logements sociaux	8 008	114
Commerces	1 293	
Bureaux	-	
Activités	2 313	
<b>Total</b>	<b>25 038</b>	<b>302</b>

#### 3.3.2 Les secteurs sans maîtrise foncière de l'aménageur

SP DES OPERATIONS	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	16 273	209
Logements sociaux	13 655	285
Commerces	1 522	
Bureaux	5 717	
Activités	11 144	
<b>Total</b>	<b>48 944</b>	<b>494</b>

dont 120 logements en foyer AFTAM

#### 3.3.3 Total des surfaces de plancher à l'échelle de la ZAC

SP DES OPERATIONS	M <sup>2</sup>	Nb de logements
Logements libres	29 697	397
Logements sociaux	21 677	399
Commerces	2 815	
Bureaux	5 717	
Activités	13 457	
<b>Total</b>	<b>74 008</b>	<b>796</b>

Les projets de logements dans le diffus, c'est-à-dire dans le périmètre de la ZAC mais hors secteurs d'intervention, ne sont pas comptabilisés dans ce calcul, notamment le projet de desserrement du foyer Bara sur le site actuel de l'ancien foyer qui pourrait représenter 160 chambres.

Cette constructibilité se base sur des études d'urbanisme réalisées dans le cadre de la modification du PLU approuvée par la ville de Montreuil en décembre 2015.

Les plans masses ont fait l'objet d'une première étude réalisée par l'Agence d'Architecture et d'Urbanisme Eleb Harlé suite au dossier de création de la ZAC en 2011, puis ont été actualisés et retravaillés par l'Agence d'Architecture et d'Urbanisme PARIS U en 2015 sous la direction de la Soreqa, d'Est Ensemble et de la ville.



## ZAC de la FRATERNITE

Projet de rénovation de quartier  
et de renouvellement urbain

Dossier de réalisation

### 4. Modalités prévisionnelles de financements de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps



SOREQA – Société de Requalification des Quartiers Anciens – 29 bd Bourdon 75004 Paris

## 4.1 Budget prévisionnel

Le budget de l'opération est estimé à **58 831 912 € HT**.

### 4.1.1 Dépenses

DEPENSES	Dépenses HT
Etudes préalables	1 024 640 €
Acquisition foncières et évictions commerciales	31 298 500 €
Travaux espaces publics	1 877 106 €
Travaux mise en état des sols	3 159 050 €
Relogement / Hébergements	747 798 €
Frais de gestion intercalaire	2 367 000 €
Communication	90 000 €
Etudes- conseils	180 000 €
Fonds de concours :	7 751 318 €
Financement des équipements	7 028 590 €
Financement des espaces publics	722 728 €
Conduite de projet	7 788 000 €
<b>TOTAL DEPENSES Avant Frais Financiers</b>	<b>56 283 412 €</b>
Frais Financiers (Ligne trésorerie et intérêts emprunt)	2 548 500 €
<b>TOTAL DEPENSES Après Frais Financiers</b>	<b>58 831 912 €</b>

#### ➤ Etudes préalables : 1 024 640 € HT

Ce montant comprend les relevés de géomètre, les études sur l'état du foncier et les diagnostics plomb - amiante - et termites nécessaires pour les travaux de démolition. De même, il est comptabilisé les murages des immeubles vides afin de sécuriser les immeubles acquis et d'éviter les intrusions.

#### ➤ Acquisitions foncières et évictions commerciales : 31 298 500 € HT

Ce montant comprend l'achat du foncier privé et public, les frais de remploi (en cas de fixation judiciaire), les évictions commerciales et des frais juridiques liés à l'ensemble des procédures d'acquisition.

#### ➤ Travaux des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage Soreqa: 1 877 106 €

Ce montant comprend les coûts d'aménagement des espaces publics suivants : la requalification de la rue de Paris, la création du jardin public situé sur l'îlot d'Alembert, le prolongement et l'aménagement partiel de la rue Catherine Puig (partie Nord), la requalification de la rue Etienne Marcel entre la place de la Fraternité et la rue Marcel Dufriche, la requalification de la rue Paul Bert et l'aménagement d'un mail vert le long de la rue Marcel Dufriche. Ces coûts d'aménagement comprennent aussi les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres prestations telles que celles des bureaux de contrôle et coordinateur sécurité pour le chantier, l'ensemble des VRD, des créations réseaux et raccordements existants.

Ces aménagements sont financés à 50% par les constructeurs via la taxe d'aménagement.

➤ **Travaux de mise en état des sols : 3 159 050 € HT**

Ce montant comprend les sondages de sols, les référés préventifs avant démolition, le coût des travaux de démolition (aléas compris), le coût des honoraires de maitrises d'œuvre et techniques, le débranchement des réseaux et les travaux de dépollution. Les frais de scission de copropriété en cas de redécoupages parcellaires sont aussi inclus.

➤ **Relogement / Hébergements : 747 798 € HT**

Ce poste prend en compte l'ensemble des relogements et hébergements spécifiques concernant les secteurs publics : d'Alembert, Paul Bert, Richard Lenoir, Voltaire, Paul Eluard, Catherine Puig et le 145 rue de Paris.

➤ **Frais de gestion intercalaire : 2 367 000 € HT**

Dans le cas d'achat par l'aménageur de bâtiments encore occupés, des frais de gestion locative ainsi que tous les frais d'impôts, de taxes, de maintenances et d'assurances sont à prévoir.

Ce montant englobe aussi des travaux d'urgence à réaliser en site occupé, afin de mettre aux normes certains logements. Dans le cas où les immeubles sont vides de toutes occupations, il a été prévu des frais de gardiennage afin d'assurer la sécurité et d'éviter les intrusions dans les locaux.

➤ **Communication : 90 000 € HT**

Dans ce type de projet de renouvellement urbain, il est prévu un budget de communication comprenant notamment des réunions publiques et la création de panneaux d'informations pour chaque projet d'aménagement.

➤ **Etudes – conseils : 180 000 € HT**

Ce montant prend en compte la mission d'architecte coordinateur de la ZAC et autres missions d'études telles que l'étude sur le potentiel des énergies renouvelables ou l'étude de sécurité publique.

➤ **Fonds de concours : 7 751 318 € HT**

Le fonds de concours constitue la participation de l'opération aux dépenses d'équipements et d'aménagements qui ne sont pas sous maîtrise d'ouvrage directe de l'aménageur. Il se divise en deux catégories :

**Financement des équipements publics : 7 028 590 € HT**

Ce montant comprend les coûts de construction de l'équipement scolaire (nombre de classes générées par la ZAC, locaux annexes et de restauration), un équipement sportif et la participation au foncier pour la réalisation d'une école maternelle. Ces équipements sont financés à 100% par les constructeurs via la taxe d'aménagement.

**Financement des espaces publics : 722 728 € HT**

Ce montant comprend la requalification de la rue de Paris et le remboursement des travaux du square Le Bitoux situé rue Paul Bert. Ces aménagements sont financés à 50% par les constructeurs via la taxe d'aménagement.

➤ **Conduite de projet : 7 788 000 € HT**

Ce montant comprend les coûts liés à la rémunération de l'aménageur pour l'opération d'aménagement ZAC et le suivi de l'OPAH.

**4.1.2 Recettes****RECETTES**

<b>Ventes charges foncières</b>	18 705 405 €
<b>Participations constructeurs sur secteurs privés</b>	5 140 149 €
<b>Subventions</b>	6 466 814 €
<b>Recettes fonds de concours Montreuil</b> (participation ville de Montreuil aux espaces publics MO SOREQA)	938 553 €
<b>Remboursement par la ville de Montreuil</b> (PAE exigibles au 10/09/2015)	462 535 €
<b>TOTAL RECETTES Avant Participation</b>	31 713 456 €
Participation du Concédant	27 118 456 €
<b>TOTAL RECETTES Après Participation</b>	<b>58 831 912 €</b>
<b>Solde général (recettes – dépenses)</b>	<b>0 €</b>

➤ **Ventes charges foncières : 18 705 405 € HT**

Ce montant comprend les ventes de charges foncières cédées à des promoteurs privés et bailleurs sociaux. L'aménageur s'occupe au préalable de démolir les bâtiments non conservés, et de dépolluer le cas échéant avant la cession. Ce montant comprend également la taxe d'aménagement.

➤ **Participations constructeurs sur les secteurs privés : 5 140 149 € HT**

Dans le périmètre de la ZAC, l'article 311-4 du code de l'urbanisme impose au constructeur une convention précisant les conditions de sa participation au coût des aménagements et équipements publics de la ZAC. La convention constitue une pièce obligatoire du permis de construire et détermine en fonction du nombre de m<sup>2</sup> projeté, le montant et les conditions de paiement. La convention tripartite, constructeur, aménageur et concédant prévoit le versement direct des participations au bénéfice de l'aménageur.

➤ **Subventions : 6 466 814 € HT**

Ce montant comprend les subventions ANRU et ANAH (pour les immeubles RHI et THIRORI ainsi que pour le suivi-animation d'OPAH), s'appliquant sur les secteurs publics dans le cadre du PNRQAD.

➤ **Recettes fonds de concours Montreuil : 938 553 € HT**

Ce montant comprend la participation de la Ville de Montreuil à la réalisation des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage Soreqa.

➤ **Remboursement par la ville de Montreuil au titre du versement des PAE : 462 535 € HT**

La ville s'engage à effectuer à la Soreqa un versement équivalent aux sommes recouvrées ou recouvrables au titre du PAE depuis le dossier de création de la ZAC et jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation qui met en place le régime de la taxe constructeurs.

4.2 Plan de trésorerie prévisionnel

	Reste à réaliser	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	TOTAL 2014-2022
<b>BILAN GLOBAL OPERATION ZAC FRATERNITE 21/01/2016</b>										
<b>DEPENSES</b>										
Etudes préliminaires	1 024 640	125 990	307 820	325 620	179 211	79 600	5 900	0	0	1 024 640
Relevés planimétrie, état foncier	342 640	22 440	106 320	108 120	60 630	39 600	5 800	0	0	342 640
Diagnostics PIRMB-Aménagements familiales 5000€/immeuble	215 000	0	55 000	100 000	35 000	25 000	0	0	0	215 000
Signature des permis de construire	467 000	103 500	146 500	117 600	83 500	15 000	0	0	0	467 000
<b>Acquisition passives 5000€ immeuble + 1500€/lg</b>	<b>31 298 500</b>	<b>7 225 400</b>	<b>10 462 373</b>	<b>4 963 293</b>	<b>7 098 900</b>	<b>1 047 167</b>	<b>17 867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 298 500</b>
Acquisition foncière	20 265 000	2 805 000	8 439 500	3 047 200	5 163 800	770 000	0	0	0	20 265 000
Acquisition foncière (en cas de fixation judiciaire)	1 545 000	132 500	632 500	292 400	440 800	56 000	0	0	0	1 545 000
Etat foncier patrimoine public	3 964 500	3 964 500	0	0	0	0	0	0	0	3 964 500
Etat foncier privées	3 574 000	0	834 000	1 182 000	1 112 000	450 000	0	0	0	3 574 000
Etudes de faisabilité	365 000	0	365 000	0	0	0	0	0	0	365 000
Frais de permis (cas fixation judiciaire)	894 000	184 000	284 833	118 000	109 000	45 000	0	0	0	894 000
Frais de permis (cas acquisitions)	697 000	139 000	178 540	115 466	128 200	32 000	0	0	0	697 000
Frais liés au foncier (20%)	1 877 106	0	1 877 106	0	293 294	0	502 245	1 081 659	0	1 877 106
<b>Travaux espaces verts</b>	<b>204 426</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>502 245</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>204 426</b>
Création square pour la Villa Albert	204 024	0	0	0	293 024	0	0	0	0	204 024
Projet de plantation de Catherine Puig	469 450	0	0	0	0	0	0	459 450	0	469 450
Requalification par la Ville de Etienne Marcel	443 450	0	443 450	0	0	0	0	0	0	443 450
Aménagement par la Ville de Dufrenoy	187 688	0	187 688	0	0	0	0	0	0	187 688
<b>Travaux mise en état des sols</b>	<b>3 159 050</b>	<b>0</b>	<b>334 772</b>	<b>976 459</b>	<b>883 090</b>	<b>938 140</b>	<b>147 620</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 159 050</b>
Sondages de sol	124 500	0	17 746	38 256	16 500	3 636	0	0	0	124 500
Relevé préventif	124 500	0	18 000	39 000	16 500	3 636	0	0	0	124 500
Travaux de démolition	1 419 550	0	22 500	582 000	271 500	458 000	82 360	0	0	1 419 550
Mur de clôture	115 000	0	115 000	0	0	0	0	0	0	115 000
Maintenance et honoraires techniques (15%)	215 000	0	24 500	46 500	21 500	38 000	6 500	0	0	215 000
Matériaux	116 000	0	116 000	0	0	0	0	0	0	116 000
Aménagements de réseaux	998 000	0	116 000	72 500	43 572	60 934	11 968	0	0	998 000
Equipement	998 000	0	998 000	23 500	29 500	29 500	0	0	0	998 000
Frais de soutien	329 000	0	19 500	148 152	46 500	18 948	0	0	0	329 000
Etudes	449 798	211 000	239 798	45 000	13 000	15 000	0	0	0	449 798
Aménagement / Habitations (600/ménage)	660 000	156 000	820 000	156 000	128 000	24 000	0	0	0	660 000
Aménagements spécifiques	660 000	156 000	820 000	156 000	128 000	24 000	0	0	0	660 000
<b>Frais de gestion intercatérale</b>	<b>2 387 000</b>	<b>1 973</b>	<b>2 385 27</b>	<b>32 768</b>	<b>32 768</b>	<b>0</b>	<b>52 161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 387 000</b>
Frais de gestion locative, syndic (100€/an/lg X 3 ans)	450 000	194	450 000	70 500	67 500	0	0	0	0	450 000
Impôts, taxes, maintenance, assurance	745 000	180	742 856	12 000	83 500	48 500	0	0	0	745 000
Logement sociaux	470 000	0	470 000	218 500	69 500	85 000	24 000	0	0	470 000
Logement sociaux	701 000	1 333	699 667	153 000	64 500	83 500	28 161	0	0	701 000
Communication	30 000	0	30 000	12 500	12 500	10 000	10 000	10 000	10 000	30 000
Communication	30 000	0	30 000	12 500	12 500	10 000	10 000	10 000	10 000	30 000
Etudes et conseils	180 000	3 158	176 843	30 000	30 000	30 000	28 843	0	0	180 000
Etudes et conseils	180 000	3 158	176 843	30 000	30 000	30 000	28 843	0	0	180 000
Fonds de concours	7 751 318	0	7 751 318	1 530 000	1 522 728	1 350 000	1 628 800	0	0	7 751 318
Financement des équipements	7 028 950	0	7 028 950	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 628 800	0	0	7 028 950
Financement des espaces publics	722 728	0	722 728	180 000	180 000	0	0	0	0	722 728
<b>Cumule de projet</b>	<b>7 786 000</b>	<b>206 100</b>	<b>5 919 900</b>	<b>1 170 000</b>	<b>1 233 000</b>	<b>999 033</b>	<b>819 000</b>	<b>500 034</b>	<b>489 033</b>	<b>7 786 000</b>
<b>TOTAL DEPENSES AVANT Frais Financiers</b>	<b>56 283 472</b>	<b>334 939</b>	<b>55 949 362</b>	<b>9 208 990</b>	<b>11 876 942</b>	<b>4 945 306</b>	<b>3 209 886</b>	<b>1 591 692</b>	<b>499 033</b>	<b>56 283 472</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>										
Ligne trésorerie et intérêts emprunt	2 546 500	6 000	2 542 500	87 500	480 000	585 000	150 000	150 000	150 000	2 546 500
<b>TOTAL FRAIS FINANCIERS</b>	<b>2 546 500</b>	<b>6 000</b>	<b>2 542 500</b>	<b>87 500</b>	<b>480 000</b>	<b>585 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>2 546 500</b>
<b>TOTAL DEPENSES APRES FF</b>	<b>58 831 912</b>	<b>340 939</b>	<b>58 491 862</b>	<b>9 296 890</b>	<b>12 461 942</b>	<b>5 455 306</b>	<b>3 359 895</b>	<b>1 741 692</b>	<b>649 033</b>	<b>58 831 912</b>
<b>TOTAL DEPENSES CUMULE</b>	<b>58 831 912</b>	<b>340 939</b>	<b>58 491 862</b>	<b>9 296 890</b>	<b>12 461 942</b>	<b>5 455 306</b>	<b>3 359 895</b>	<b>1 741 692</b>	<b>649 033</b>	<b>58 831 912</b>
<b>RECETTES</b>										
Ventes charges foncière	18 705 405	0	957 138	0	3 103 105	3 982 810	9 753 082	899 270	0	18 705 405
Logements libres	12 140 000	0	642 520	0	2 132 000	1 526 750	7 636 730	0	0	12 140 000
Logements sociaux	4 004 000	0	63 840	0	709 500	1 059 050	1 444 975	7 26 500	0	4 004 000
Commerces	453 570	0	453 570	0	5 897	83 932	152 361	110 370	0	453 570
Bureaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
activités	836 550	0	836 550	0	44 881	89 310	519 016	62 400	0	836 550
Terrains	1 271 285	0	1 271 285	0	71 285	1 200 000	0	0	0	1 271 285
Espaces publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Taxes constructeurs</b>	<b>5 140 149</b>	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>	<b>5 140 149</b>				
Taxe constructeurs sur lots privés	5 140 149	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	5 140 149
<b>Subventions</b>	<b>6 466 814</b>	<b>355 802</b>	<b>498 791</b>	<b>3 173 664</b>	<b>1 653 371</b>	<b>150 541</b>	<b>634 645</b>	<b>1 40</b>	<b>0</b>	<b>6 466 814</b>
ANRU Requalification lots dégradés	2 681 042	0	2 681 042	90 413	732 408	150 541	634 645	0	0	2 681 042
ANAH (TH ORI et RH)	3 785 772	156 055	408 378	2 441 256	870 083	0	0	0	0	3 785 772
Recette fonds de concours Montreuil	938 553	0	938 553	0	0	0	938 553	0	0	938 553
Participation aux espaces publics MO SOREQA	938 553	0	938 553	0	0	0	938 553	0	0	938 553
<b>Remboursement par la Ville Montreuil</b>	<b>462 535</b>	<b>0</b>	<b>462 535</b>	<b>462 535</b>	<b>0</b>	<b>462 535</b>				
PAE exigible au 30/11/2013	462 535	0	462 535	462 535	462 535	462 535	462 535	462 535	0	462 535
<b>RECETTES AVANT PARTICIPATION</b>	<b>31 713 456</b>	<b>340 939</b>	<b>26 778 426</b>	<b>8 417 553</b>	<b>6 706 476</b>	<b>5 143 351</b>	<b>12 326 280</b>	<b>1 039 419</b>	<b>649 033</b>	<b>31 713 456</b>
<b>DEFICIT AVANT PARTICIPATION</b>	<b>27 118 456</b>	<b>-340 939</b>	<b>28 778 426</b>	<b>8 417 553</b>	<b>6 706 476</b>	<b>5 143 351</b>	<b>12 326 280</b>	<b>1 039 419</b>	<b>649 033</b>	<b>27 118 456</b>
<b>Participation du concédant</b>	<b>27 118 456</b>	<b>2 104 167</b>	<b>25 014 289</b>	<b>3 750 000</b>	<b>3 280 000</b>	<b>3 145 833</b>	<b>3 000 000</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 338 456</b>	<b>27 118 456</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>58 831 912</b>	<b>2 104 167</b>	<b>56 727 715</b>	<b>12 200 000</b>	<b>10 000 000</b>	<b>8 289 184</b>	<b>15 326 280</b>	<b>3 539 419</b>	<b>2 338 456</b>	<b>58 831 912</b>
<b>SOLDE GENERAL RECETTES - DEPENSES</b>	<b>0</b>	<b>1 763 228</b>	<b>-1 764 137</b>	<b>-9 881 472</b>	<b>-3 425 467</b>	<b>-2 016 150</b>	<b>11 966 385</b>	<b>1 797 227</b>	<b>1 689 423</b>	<b>0</b>

**Liste des Annexes**

- La charte de la construction durable,
- Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères,
- L'étude pollution,
- L'étude environnementale,
- La trame verte et bleue,
- La charte de chantier propre,
- La charte des clauses d'insertion.