

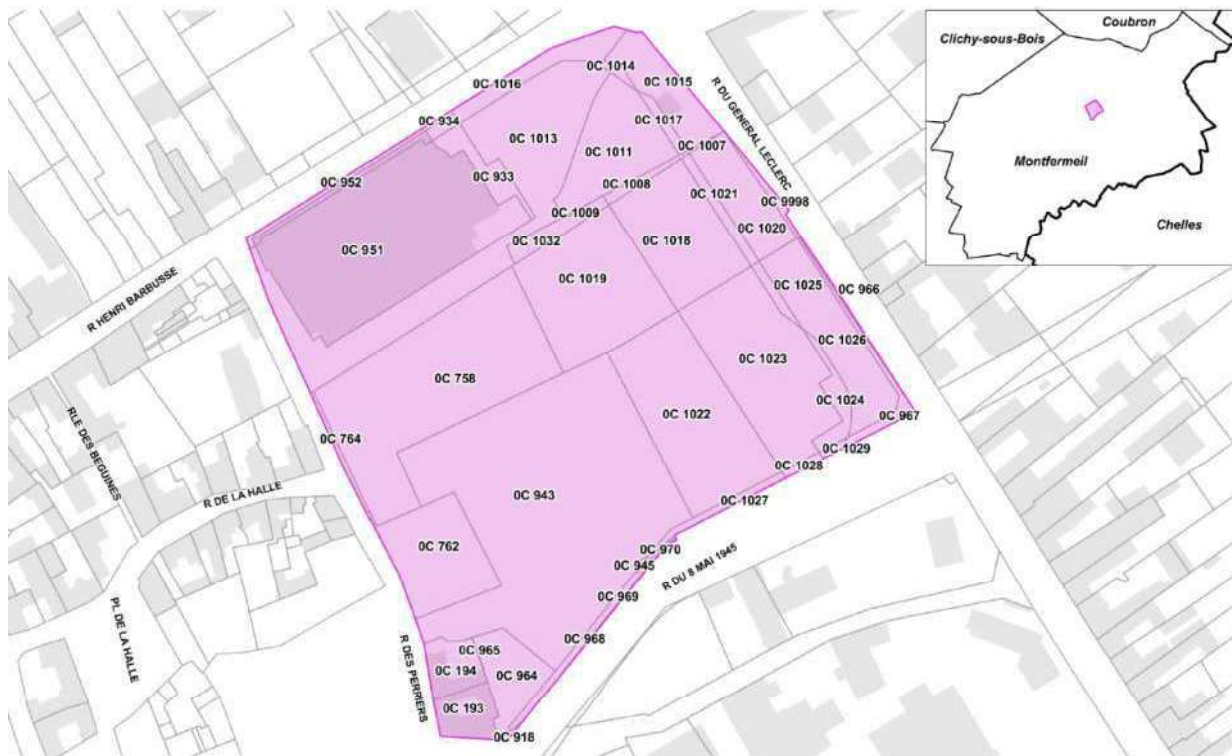
1.3 Annexe obligatoire n°5 : Présentation et plans du projet

1.3.1 Contexte

1.3.1.1 Localisation

Le terrain est situé en plein centre-ville de la commune de Montfermeil concerne les parcelles cadastrales présentée en Figure 2 : Parcelles concernées par le projet

Figure 2 : Parcelles concernées par le projet



Source : SEQUANO 2025

1.3.1.2 Objectifs

Le terrain est situé en plein centre-ville de la commune de Montfermeil et au sein de l'OAP "Coeur de Ville", inscrite dans le PLUi, qui définit le secteur comme espace de confirmation de son identité traditionnelle et sa fonction centrale. Il s'agit "d'enrayer la perte d'attractivité du centre-ville et sa paupérisation en recréant une véritable centralité rayonnant sur l'ensemble du territoire".

Le projet d'aménagement urbain envisagé s'insère dans cette optique en alliant habitat, activités économiques de proximité tout en étant desservi par la récente mise en circulation du T4.

Le but est ainsi de redynamiser le centre-ville urbain de Montfermeil avec notamment la création de surfaces commerciales, génératrices d'emplois. Le hub de transport (tramway et bus) a été construit en ce sens sur le terrain voisin, en limite nord-est du projet, et un accès piéton sera créé pour les futurs habitants et travailleurs du projet.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère du projet vis-à-vis de son environnement (toitures végétalisées, espaces verts...).

Le projet répond également aux exigences de l'OAP « cœur de ville de Montfermeil » du PLUi Grand Paris Grand Est en termes d'attractivité en mêlant logements, commerces, mobilités douces et espaces publics de qualité.

1.3.2 Programme

Le programme prévisionnel représente environ 23 000 m² de SDP et prévoit la réalisation de trois îlots (A, B et C) comprenant environ 260 logements.

Le projet intègre également :

- 4 500 m² de commerces, incluant la réimplantation du supermarché Lidl (environ 2 600 m², dont 1400 m² de surface de vente) ;
- 360 places de stationnement, dont environ 100 dédiées au supermarché ;
- Des espaces publics comprenant :
 - Le mail urbain jardiné (en partie),
 - La place centrale,
 - Le mail jardiné commercial (en partie),
 - La place "jardin du cèdre".

Figure 3 : Plan masse du projet

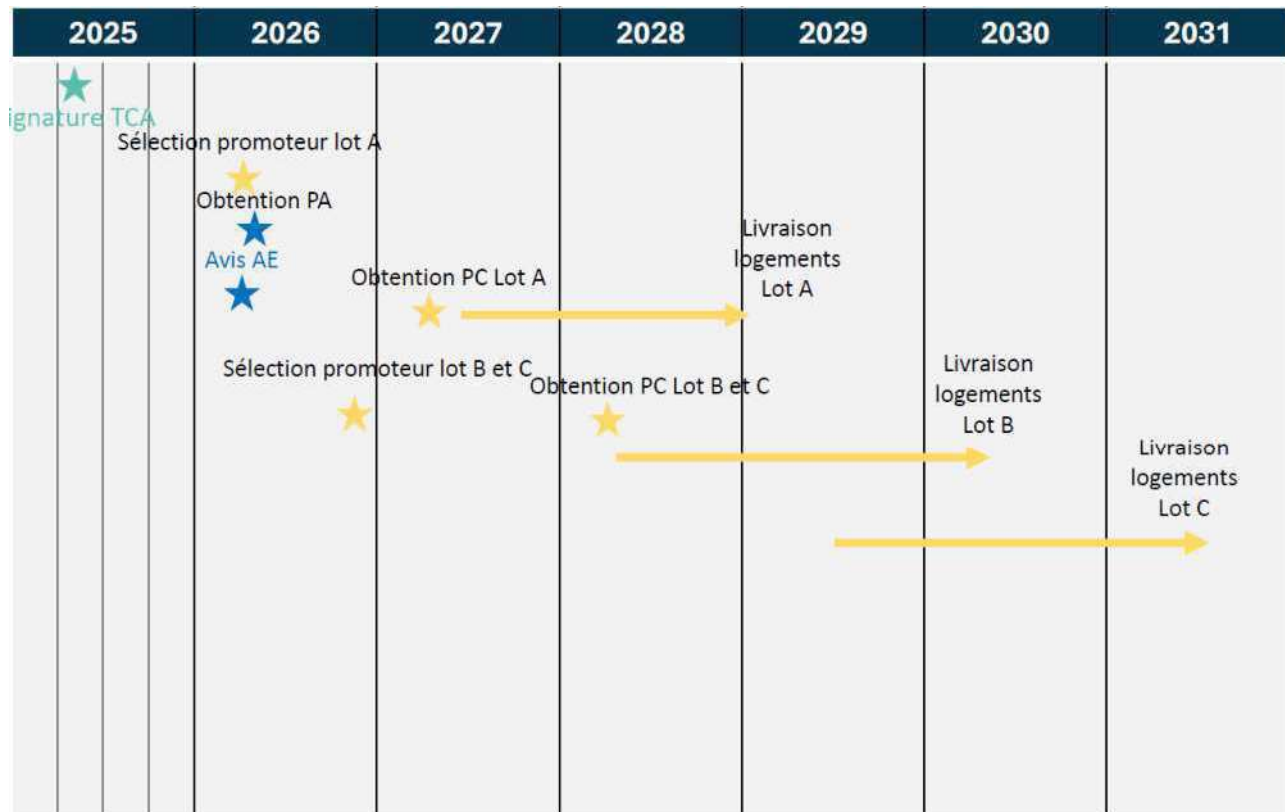


Source : Agence DGM, 21/10/2025

1.3.3 Planning du projet

Le planning prévisionnel de dépôt du PC et de la phase travaux est présenté dans le tableau ci-après.

Tableau 1 : Planning prévisionnel



1.3.4 Travaux en phase chantier

Les travaux de création de ce complexe urbain nécessiteront une préparation du terrain, avec notamment les opérations suivantes : démolition d'une partie de la voirie et des bâtiments abandonnés présent sur site, défrichage, décapage de terre végétale, terrassement du fond de forme (opérations de déblais/remblais pour la mise à niveau).

Les travaux se déroulent en trois phases suivant les trois îlots qui seront créés. La durée prévisionnelle des travaux de construction du nouveau complexe urbain est estimée entre 2026 et 2031.