

El Version 1 : Mai 2013

EE commune Version pour saisine : Mai 2023

Compléments suite à l'avis de l'Agence Régionale de Santé :
Octobre 2023



DOSSIER DE REALISATION DE ZAC
DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLUI

D. Evaluation environnementale commune

Résumé Non Technique



SPL ENSEMBLE



Sommaire

1 - Préambule	3
2 - Caractéristiques du site et de ses abords	4
A - Une position centrale au sein de la commune	4
B - Une opportunité au cœur des dynamiques métropolitaines	6
C - L'occupation du site.....	7
3 - Objectifs et principales caractéristiques du projet.....	9
A - Les ambitions du projet	9
B - Le parti pris d'aménagement envisagé.....	10
C - Le programme prévisionnel.....	14
D - Présentation du projet de mise en compatibilité du PLUi d'Est Ensemble	15
4 - Synthèse globale et principaux enjeux d'aménagement	17
5 - Scénario de référence et ses perspectives d'évolution avec et sans projet	19
6 - Synthèse du diagnostic et impacts attendus du projet et mesures d'accompagnement	28
A - Le contexte physique et naturel	28
B - Le milieu biologique.....	30
C - Le contexte urbain et paysager	35
D - Le contexte socio-économique	39
E - L'organisation des déplacements	40
F - La desserte en réseaux.....	45
G - Les risques sur la santé humaine.....	47
H - Le contexte foncier et réglementaire.....	52

2 - Caractéristiques du site et de ses abords

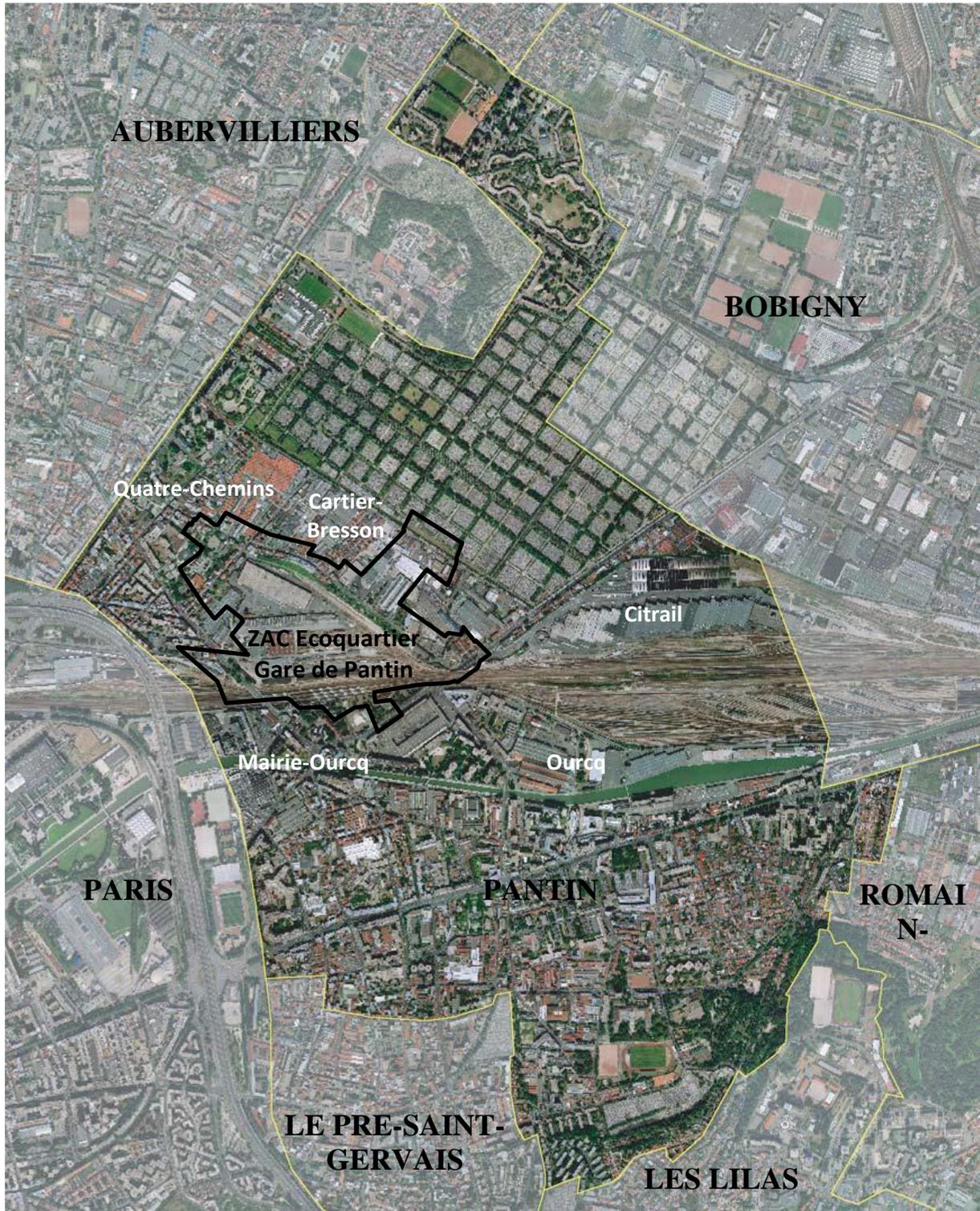
A - Une position centrale au sein de la commune

Le territoire du projet de la ZAC Ecoquartier Gare de Pantin s'étend sur 45,2 hectares (incluant le réseau ferroviaire), représentant près de 9% des zones urbanisées de la commune de Pantin. Hors faisceau ferroviaire actif, le périmètre représente 37,5 hectares.

Elle se situe à la jonction de 5 pièces urbaines : les quartiers Quatre-Chemins et Mairie-Ourcq, les zones d'activités économiques Cartier-Bresson, Citrail et Ourcq. La ZAC occupe une position centrale au sein de la commune par ailleurs morcelée par des coupures urbaines fortes : faisceau ferré, cimetière parisien, boulevard périphérique, fort d'Aubervilliers, voire le canal de l'Ourcq.

À ces coupures urbaines, s'ajoute une séparation sociale et économique. Quartier de faubourg, les Quatre-Chemins connaissent de fortes difficultés sociales et urbaines, concentrant une population particulièrement défavorisée par rapport au sud de la ville, où subsiste encore une part significative d'habitat insalubre. Le principal enjeu du projet réside donc dans sa capacité à relier ces quartiers entre eux, tant du point de vue physique, qu'en termes de réalité sociale.

L'environnement urbain de l'Écoquartier est en cours de mutation, avec la mise en œuvre du PRU des Quatre-Chemins et des ZAC Hôtel de Ville, Centre-Ville et Grands-Moulins. Ces projets ont vu la réhabilitation en 2009 des Grands Moulins de Pantin pour accueillir l'entreprise BNP et le développement d'un pôle des métiers d'art aux Quatre-Chemins. L'extension du site des ateliers Hermès est en cours, parallèlement à la redynamisation commerciale de la rue Hoche et le développement d'une offre diversifiée de logement neuf. Par ailleurs, les zones d'activités économiques sont en cours de requalification : évolution de la zone d'activités Cartier-Bresson vers un éco-pôle doté d'une pépinière/hôtel d'activité dédié aux éco-filières (en projet), requalification de la zone Citrail avec une plateforme de distribution de plus de 250 000m², densification de la zone d'activités de l'Ourcq (implantation récente de l'entreprise Chanel, déplacement des Blanchisseries Elis).



Périmètre du projet

B -Une opportunité au cœur des dynamiques métropolitaines

A l'échelle francilienne, le projet se caractérise par sa proximité directe avec Paris et par la qualité de sa desserte en transports collectifs. L'Écoquartier, à 150 m de Paris, est directement desservi par la ligne Mobilien 170 et le RER E, dont le prolongement jusqu'à la Défense est prévu en 2025. Cette desserte a été récemment complétée par une station du tramway T3, à 350 m de la gare. Enfin les stations de métro Aubervilliers-Pantin Quatre-Chemins (ligne 7) au Nord du projet et Hoche (ligne 5) un peu plus éloignée au Sud, renforcent le niveau de desserte du quartier.

Le territoire de projet est par ailleurs au croisement de deux grands espaces de mutations urbaines en Ile-de-France : Paris Nord Est d'une part, et les territoires de l'Ourcq de l'autre (RN 3 – Canal de l'Ourcq). Surtout, il est l'un des projets d'envergure du territoire de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, aux côtés du quartier du Haut-Montreuil, de la ZAC de l'Horloge de Romainville et de projets tels que la ZAC Ourcq de Noisy-le-Sec, l'Écocité Canal de l'Ourcq de Bobigny, l'Écoquartier du Pré-Saint-Gervais et les projets de Bondy et de Bagnolet).

Le contexte métropolitain impose ainsi un certain niveau d'ambition pour l'aménagement du site et sa programmation, tant du point de vue de la production de logements que de la création d'une offre diversifiée d'emplois et de services.

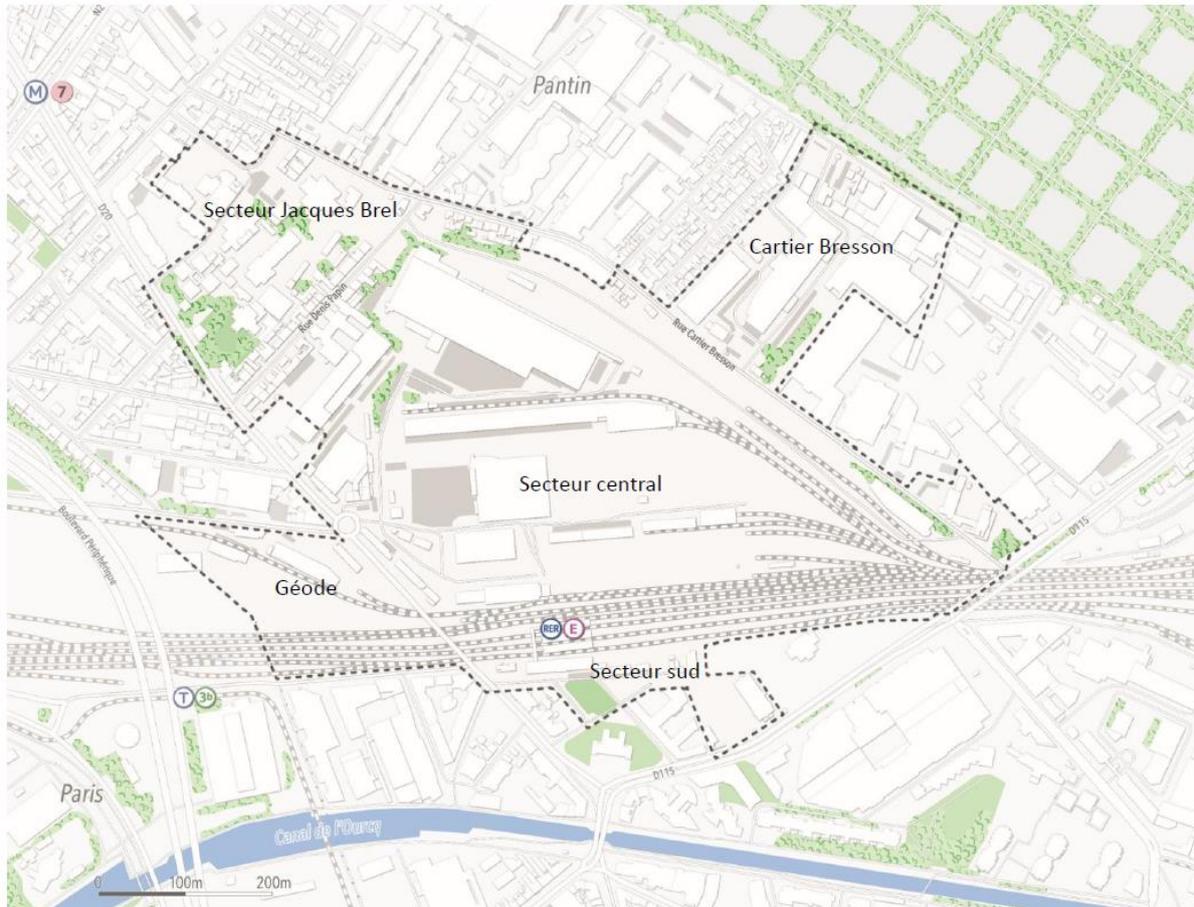


Source : IAU-IdF – Base Projets, Communes in Atlas Est Ensemble, février 2011

C - L'occupation du site

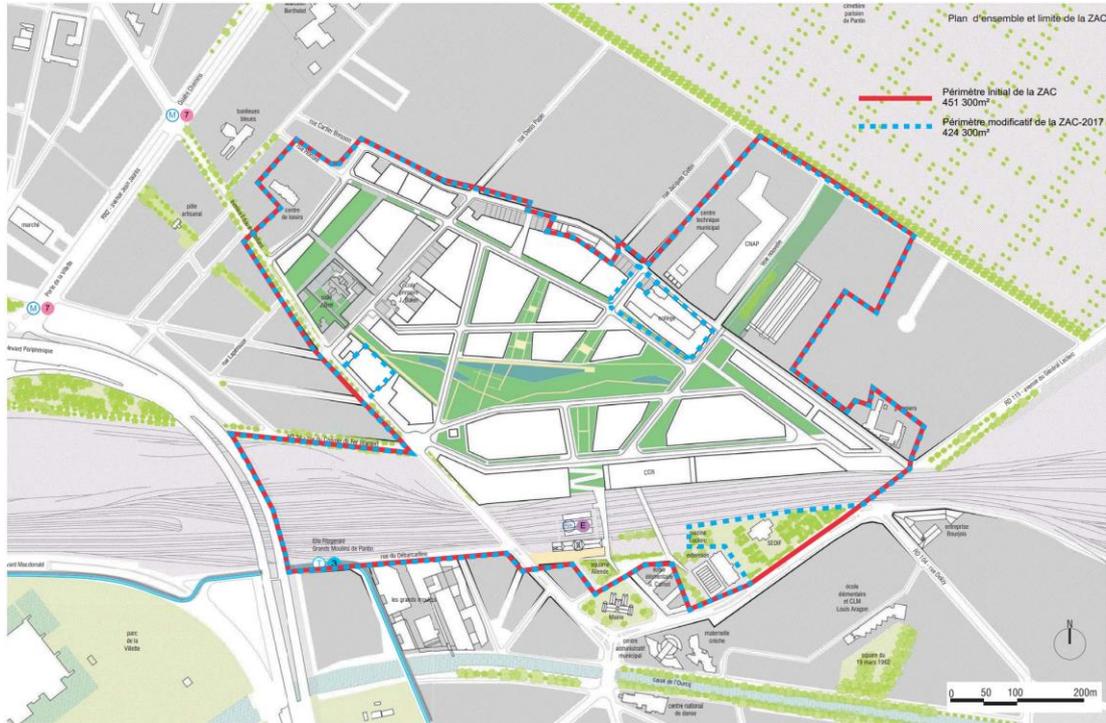
Le périmètre de ZAC regroupe plusieurs secteurs de projet, sur lesquels les réflexions en cours ne sont pas toutes au même stade d'avancement. Le secteur central, le plus étendu, est également celui pour lequel la définition du projet est la plus avancée.

Plan périmétral de la future ZAC Ecoquartier Gare de Pantin – Quatre Chemins (source : Even Conseil)



Le périmètre de la ZAC a été modifié en 2017, notamment sur sa partie sud est centrale. Le nouveau périmètre est présenté en page suivante.

Dossier de réalisation de ZAC Ecoquartier Gare de Pantin
D. Evaluation environnementale commune



Périmètre modificatif de la ZAC en 2017 – Source : SPL Ensemble

L'occupation actuelle du site est le fait de trois natures d'activités, réparties au sein d'espaces distincts. La majorité du site, propriété de SNCF et RFF, accueille des équipements ferroviaires et des activités logistiques.

Le site accueille également des activités économiques, essentiellement sur les propriétés ferroviaires, au sein de la zone d'activité Cartier Bresson et dans une moindre mesure dans le tissu diffus.

Deux pôles d'équipements caractérisent également le site. Au nord, l'îlot J. Brel regroupe des écoles maternelle et primaire, un collège, la salle culturelle (J. Brel) et un square. Au sud, à proximité de la Mairie, se trouvent la gare voyageurs, la piscine Leclerc et l'usine des eaux du SEDIF.

Enfin le périmètre de projet intègre des parcelles d'habitat, concentrées sur les rues D. Papin et Cartier Bresson, et l'avenue E. Vaillant.

Au travers d'une convention d'intervention foncière, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France a entériné la signature d'une promesse de vente avec le groupe SNCF en date du 17 décembre 2020, concrétisant une nouvelle dynamique pour le développement du projet urbain. Le foncier sera libéré progressivement en fonction du départ ou de la relocalisation des activités en place.

La réitération d'une partie du foncier a été entérinée par la signature de l'acte de vente en date du 8 juillet 2021, la partie du foncier comprenant les activités ferroviaires de SNCF Réseau sera réitérée en juin 2023. A cette date l'entièreté du foncier du secteur central sera maîtrisée par l'EPFIF.

3 - Objectifs et principales caractéristiques du projet

A - Les ambitions du projet

L'ambition de réaliser un Écoquartier s'est affirmée progressivement depuis 2003, en réponse à l'élaboration d'un nouveau projet de ville, concrétisé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en 2006. Les emprises ferroviaires, dites de Pantin Local, sont par ailleurs identifiées au même moment par l'État comme un site privilégié pour le développement de logements en Ile-de-France. Le site figure également parmi les secteurs de densification préférentielle du projet de SDRIF de la Région Ile-de-France.

Le programme municipal de 2008 affirme comme une priorité du mandat la réalisation d'un Écoquartier sur ce site, volonté renforcée en 2009 par la sélection du projet comme lauréat du premier appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains de la Région Ile-de-France, et comme l'un des 15 sites écoquartier pilotes du plan national de la Caisse des Dépôts et des Consignations.

Piloté dans un premier temps par la Ville puis aujourd'hui par la Communauté d'Agglomération, le projet de l'Ecoquartier Gare de Pantin est élaboré en partenariat avec les principaux partenaires fonciers (RFF et SNCF) et les institutions partenariales (État, Région Ile-de-France, Département de la Seine Saint-Denis, STIF, EPFIF, Caisse des Dépôts et des Consignations, ADEME). Les villes limitrophes ou concernées par le projet sont également membres du comité de pilotage (Bobigny, Paris, Noisy-le-Sec).

Les principaux objectifs définis pour le projet d'Ecoquartier Gare de Pantin-Quatre Chemins dans la délibération prise par Est Ensemble en date du 13 novembre 2012 sont les suivants :

- Compenser le manque important d'espaces verts au nord de Pantin par la réalisation d'un parc au sein de l'Ecoquartier,
- Répondre aux besoins des Pantinois et plus largement des usagers du territoire par un aménagement mixte avec une offre diversifiée de logements, d'activités sources d'emploi local, de services, de commerces, d'équipements publics et d'espaces verts,
- Prendre en compte les enjeux environnementaux tout au long du projet, dès sa phase d'élaboration,
- Intégrer l'excellente desserte en transport en commun (RER E, métro 5 et 7, future ligne de tramway T3, lignes de bus), qui confère au site un potentiel d'attractivité non négligeable, tout en suggérant un haut niveau d'exigence en matière de qualité d'aménagement,
- Assurer la durabilité du projet par une capacité d'évolution des aménagements et par l'adaptabilité des espaces.

Depuis, d'autres enjeux ont été évoqués lors de la concertation, tels que :

- La question du logement
- La place de la mémoire et du patrimoine dans le projet
- Les liens avec le quartier des Quatre-Chemins
- L'amélioration de l'environnement autour de l'écoquartier

Plus largement, le projet porte l'ambition de constituer un nouveau morceau de ville, de haute qualité urbaine, connecté à l'espace métropolitain et reliant les dynamiques historiques du développement urbain pantinois. Les principaux enjeux du projet sont de :

- ⊙ **Réaliser un aménagement qui doit permettre de relier les différents quartiers de la ville.** L'enjeu du projet réside dans sa capacité à relier différents quartiers de Pantin. Il s'agit de réaliser un travail de couture urbaine avec les tissus urbains existants et en mutation des Quatre-Chemins, du quartier des Grands-Moulins et Mairie-Hoche. L'Écoquartier, par la création d'un nouveau morceau de ville au centre de la commune offre ainsi l'opportunité de relier ces différentes entités.

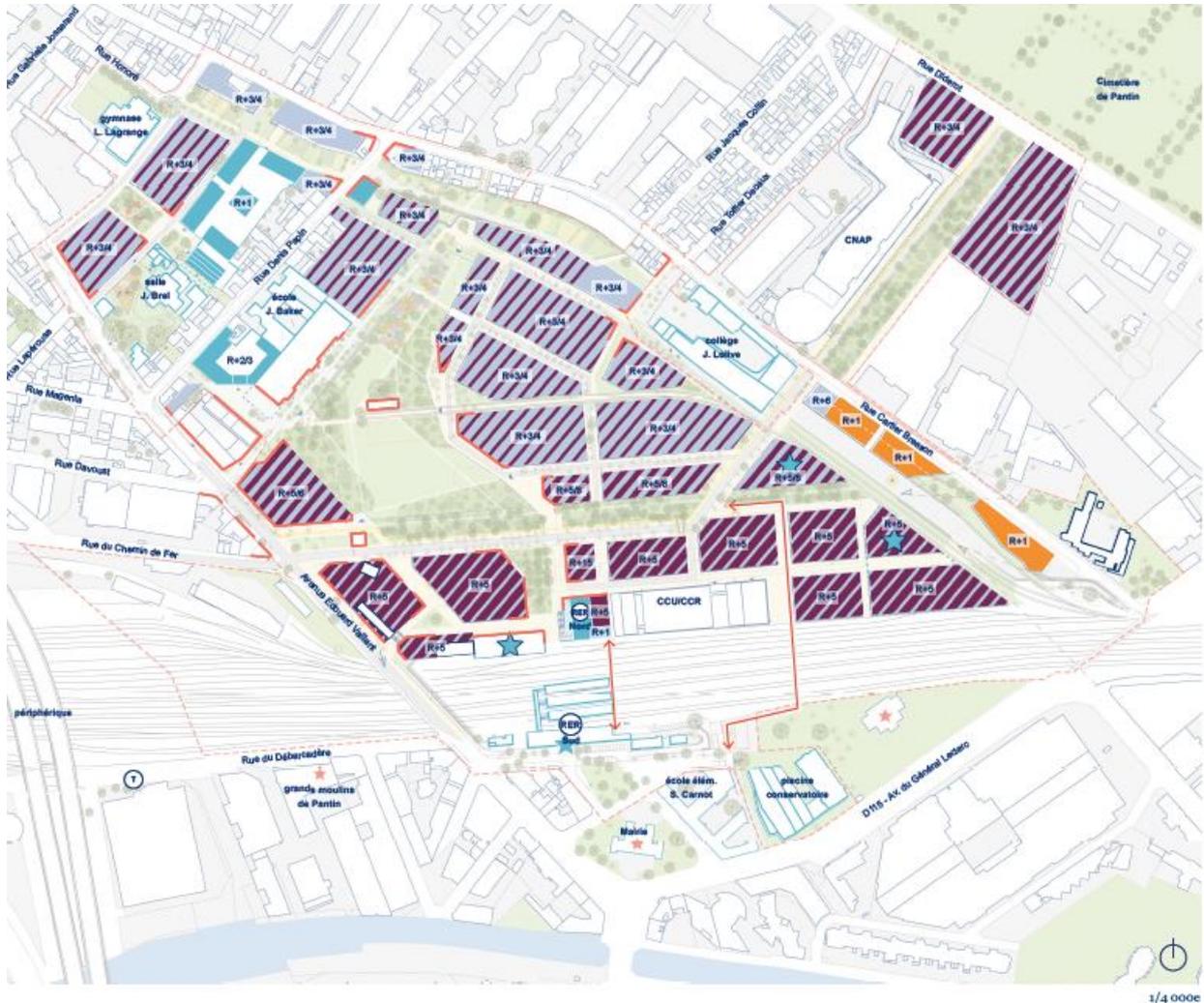
- ⊙ **Inscrire le projet au sein de la métropole francilienne.** Le projet doit contribuer à consolider l'ancrage économique et social de Pantin et d'Est Ensemble dans le cœur de la métropole francilienne. Cette inscription dans les dynamiques métropolitaines doit se concrétiser par des choix de programmation en prise avec les enjeux franciliens : contribution à l'effort régional de construction de logements neufs, choix de programmation ambitieux en matière d'emplois locaux et de développement économique au cœur de la Seine-Saint-Denis, mobilisation contre le dérèglement climatique et l'épuisement des ressources naturelles.
- ⊙ **Créer les conditions d'une densité et intensité urbaine.** L'objectif de densité devra être conjugué à celui d'une intensité urbaine réussie, constituée par la mixité du peuplement et la diversité des fonctions urbaines, et la capacité du programme à susciter de l'animation en ville, aux différents « temps » de la vie urbaine.
- ⊙ **Garantir les conditions de la mixité sociale.** La réussite du projet est fondamentalement liée à son rapport au quartier des Quatre-Chemins et au respect de son identité populaire, tout en lui donnant des perspectives d'ouverture et de transformation. L'objectif de mixité sociale devra ainsi permettre l'arrivée de populations nouvelles afin de diversifier le peuplement du territoire communal et permettre aux classes moyennes et aux familles de se maintenir et de s'installer à Pantin.
- ⊙ **Assurer la qualité environnementale du projet.** Est Ensemble et la Ville de Pantin souhaitent ainsi favoriser la conception d'un projet respectueux de son environnement, contribuant à l'économie des ressources naturelles, à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, promouvoir des modes de déplacements alternatifs et durables, diminuer la dépendance à l'automobile, optimiser ses besoins en énergie, assurer une gestion qualitative de la ressource en eau, constituer un cadre de vie sain et agréable ou encore préserver et développer la biodiversité en milieu urbain.
- ⊙ **Mettre en œuvre différenciation économique et innovation.** Est Ensemble et la Ville de Pantin souhaitent renforcer l'attractivité économique du territoire, s'attacher au maintien et à l'ancrage territorial des entreprises dans leur diversité et mener une politique de différenciation économique privilégiant le développement de filières à « haute valeur ajoutée sociale ». L'Écoquartier devra être porteur d'un développement économique ambitieux et innovant. L'objectif est d'éviter l'écueil du développement de grandes zones d'activités économiques ou immobilières, et ainsi privilégier un développement d'activités pouvant s'insérer dans la ville, avec un bon niveau de qualité urbaine.

B -Le parti pris d'aménagement envisagé

Le projet envisagé, dont la trame générale est présentée dans l'esquisse ci-après, permet d'envisager un niveau d'ambition environnementale et urbaine élevé, compte tenu des contraintes et des opportunités du site identifiés dans les différents diagnostics réalisés sur le périmètre d'étude.

Dossier de réalisation de ZAC Ecoquartier Gare de Pantin
D. Evaluation environnementale commune

Les études menées depuis la désignation de la nouvelle MOEU a permis de consolider un dossier de réalisation qui accompagne cette évaluation environnementale commune. Il comprend notamment : le programme des équipements publics et le programme global des constructions.

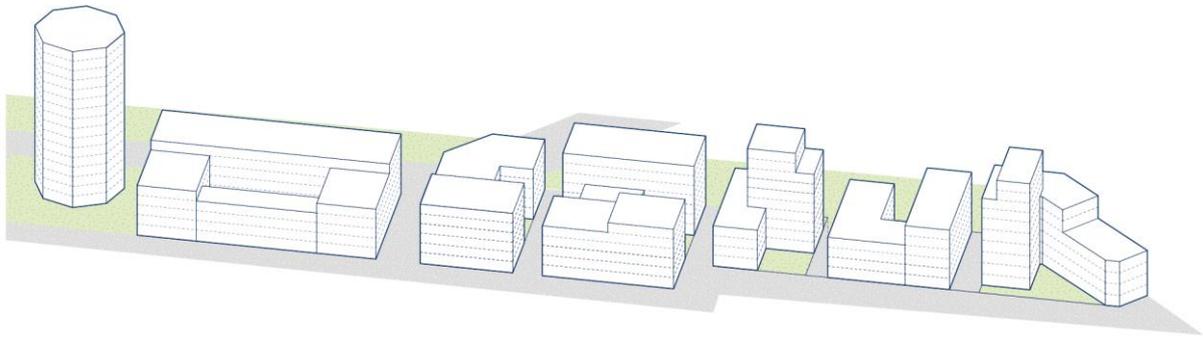


LÉGENDE	
	ÉQUIPEMENT EXISTANT
	ÉQUIPEMENT PROJET
	ÉQUIPEMENT À PROGRAMMER
	ACTIVITÉ
	RDC ACTIFS
	LOGEMENT
	85% LOGEMENT / 15% BUREAU, ACTIVITÉ
	70% LOGEMENT / 30% BUREAU, ACTIVITÉ
	25% LOGEMENT / 75% BUREAU, ACTIVITÉ
	ÉPANNELAGE MOYEN

Plan masse du projet – Source : Groupement LAQ - 2022

D'une surface de près de 2,35 ha, le parc est accompagné d'allées, venelles et autres espaces verts, constituant une surface de près de 6 ha au sein du secteur Central. Cette trame verte vient s'inscrire dans le contexte communal en développant des accroches au cimetière de Pantin et au parc de la mairie.

Les îlots construits viennent s'implanter dans cette trame végétale, tout en diversifiant les hauteurs et les formes bâties dans une logique d'insertion urbaine et paysagère ainsi que de réversibilité/recyclage du foncier. En termes de répartition de la programmation, il est envisagé sur les îlots métropolitains une programmation majoritairement d'activités pour limiter l'exposition des habitants et usagers aux nuisances sonores liées aux voies ferrées. Les îlots de frange prévoient une programmation mixte (50% logements / 50% activités) permettant notamment la création de rez-de-chaussée actifs et le développement de petites activités, en cœur de quartier.



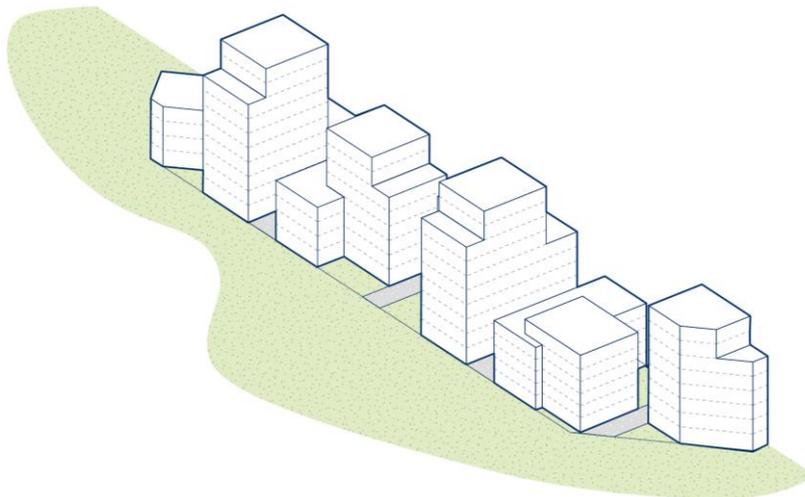
îlots métropolitains

COS : 3,3

hauteur moy. : R+4,5

hauteur max. : R+9/15

Formes urbaines envisagées pour l'îlot métropolitain le long de la voie ferrée – Source : LAQ – APLS – URBATEC - MAGEO



îlots de frange

COS : 2,9

hauteur moy. : R+5,5

hauteur max. : R+9

Formes urbaines envisagées pour l'îlot de frange I – Source : LAQ – APLS – URBATEC - MAGEO

En matière de gestion des eaux pluviales, l'ambition du projet est de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales qui tende vers le « zéro rejet, zéro tuyau » en fonction de la compatibilité des sols. En cas d'incompatibilité, le report vers une zone compatible est envisagé en premier lieu. Si le nivellement ou la capacité de reprise vers un autre bassin versant n'est pas envisageable, alors le rejet au réseau est envisagé en veillant à maintenir un objectif de limitation du rejet et en favorisant la rétention notamment au regard du développement des îlots de fraîcheur.

Un quart du site est concerné par des habitats à enjeux, particulièrement le long des voies ferrées, du quai de la mémoire et de la promenade Quartier Bresson. La stratégie du plan guide est double. L'objectif est d'une part, de préserver les habitats des espèces situées au sud-est du site ainsi que les connexions directes qu'elles entretiennent avec le réseau ferré. D'autre part, de proposer par le biais d'aménagements verts et paysagers, de nouveaux habitats pour les espèces dont le besoin est présent en Ile-de-France.

La trame paysagère propose une diversification des plantations, des milieux et des strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) permettant ainsi d'apporter une plus grande diversité faunistique et floristique :

⇒ **La présence de différentes strates végétales au sein des îlots et des espaces publics** permet d'assurer des continuités façades/toitures ainsi qu'une porosité entre espace privé et public pour le passage de la petite faune ;

- ⇒ **La friche mésoxérophile** - milieu naturel existant et habitat à fort enjeu - est conservée au niveau du **quai de la mémoire** et le long des **voies ferrées** au sein du secteur central. Cela permet ainsi de protéger les espèces identifiées sur ces zones, notamment l'oedipode aigue-marine et le lézard des murailles ;
- ⇒ **L'aménagement de la promenade Cartier Bresson sur l'axe nord/sud**, conserve d'une part **les jardins cultivés existants** identifiés comme zone d'habitat à fort enjeu et **renforce l'accueil de la biodiversité** en tant qu'espace central végétalisé allant du nord-ouest au sud-est du quartier. Cela pourra profiter particulièrement aux espèces de chauve-souris et d'oiseaux.
- ⇒ **La création d'un parc central avec des typologies végétales variées** (prairies, vergers, forêt étagée) permettra d'accueillir de nouveaux habitats d'espèces protégées et/ou à valeur patrimoniale, notamment le Serin Cini par exemple. **Des zones de tranquillité** pour la faune et la flore seront aménagées ;
- ⇒ La grande allée sera aménagée en futaie irrégulière, pour une plus grande diversité des essences par un même sol, et ce afin d'encourager le cycle de la nature et l'alimentation des sols ;
- ⇒ Un système de noues permettra la gestion des eaux pluviales.

C - Le programme prévisionnel

	Secteur Central et Géode	Secteur Jacques Brel	TOTAL en SDP
Logement	120 000 m ²	17 000 m ²	137 000 m ²
Activités et tertiaire	115 000 m ²	5 000 m ²	120 000 m ²
Commerce	6 000 m ²	500 m ²	6 500 m ²
Equipements	<ul style="list-style-type: none"> ■ Antenne jeunesse et micro-fole – 700 m² ■ Groupe scolaire environ 15 classes – 3 000 m² 	Réorganisation de la cité scolaire	<i>A définir</i>
TOTAL	241 000 m²	22 500 m²	263 500 m²

Le logement

Le programme pressenti comprend la réalisation d'environ 137 000 m² de logement. Il propose une diversité de logements, tant dans les typologies, les architectures permises, les hauteurs, que dans les particularités potentielles de chaque logement. Les programmes de logements sont essentiellement concentrés sur les îlots centraux, afin de valoriser le linéaire du pars, en évitant la proximité avec le faisceau ferroviaires.

Les activités économiques

Avec la création d'environ 120 000 m² d'activités et de bureaux et 6 500 m² de commerce, la programmation du projet renforcera l'attractivité économique de l'agglomération Est Ensemble et de l'Est Parisien, en plus d'une offre adaptée à l'accueil d'activités diversifiées. La création d'emplois sera dynamisée sur la commune, avec plus de 5 172 nouveaux emplois générés par ces activités.

Le programme tertiaire et d'activité est de façon privilégiée localisé à proximité de la gare RER et du tramway, favorisant ainsi l'utilisation des transports en commun pour les déplacements domicile-travail et protégeant le quartier des nuisances des voies ferrées. L'implantation d'activités au sud de la rue Cartier Bresson doit venir compléter et renforcer l'offre d'immobilier existant dans la zone d'activité Cartier Bresson. Des activités en pied

d'immeuble pourront également être étudiées afin de participer à l'animation urbaine et éviter dans la mesure du possible l'implantation de logements en rez-de-chaussée.

L'offre de commerces et services contribuera à l'animation urbaine du quartier ainsi qu'à sa mixité fonctionnelle, notamment en pied d'immeubles de logements, de bureaux et d'activités. La nouvelle population constituera une clientèle supplémentaire pour les commerces du quartier et de la commune. Pour faciliter leur visibilité et leur accessibilité, les commerces seront implantés au rez-de-chaussée le long de l'avenue Edouard Vaillant, en renforcement du linéaire commercial existant. La voie principale de l'écoquartier et l'accroche du pôle gare seront également des secteurs favorables à l'implantation de commerces, compte tenu des flux générés.

Les équipements publics

Un premier travail d'identification des besoins en matière d'équipements publics a été réalisé auprès de l'ensemble des services de la Ville et de l'Agglomération, ainsi qu'auprès des partenaires institutionnels du projet. Ce programme devra être affiné en vue de l'établissement du programme des équipements publics, obligatoire au stade du dossier de réalisation de la ZAC.

Le projet prévoit la réalisation de plusieurs équipements scolaires :

- La construction d'un nouveau groupe scolaire (maternelle et élémentaire) dont le dimensionnement, à l'étude, devra permettre de répondre aux besoins de scolarisation induits par les nouveaux logements ;
- La construction possible d'une école maternelle pour compléter le groupe scolaire Joséphine Baker et répondre à des besoins existants des Quatre-Chemins est également à l'étude et devra être confirmée au regard des résultats du travail de prospective scolaire à l'échelle communale, en cours actuellement.
- La réimplantation du collège J. Lolive, sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général, est prévue sur le secteur central de l'Ecoquartier. Le collège actuel, situé sur l'Ilot Jacques Brel, ne permet plus de répondre aux besoins du quartier. La réalisation d'un gymnase doit accompagner la construction du collège, dont les usages pourront être mutualisés à l'échelle du quartier.

A ces équipements s'ajoutent des locaux de proximité, pouvant accueillir entre autres un établissement d'accueil de la petite enfance. La réhabilitation et l'extension de la piscine Leclerc est également prévue dans le périmètre.

D -Présentation du projet de mise en compatibilité du PLUi d'Est Ensemble

La procédure de mise en compatibilité (MEC) vise à modifier certaines dispositions du PLUi d'Est Ensemble afin que celui-ci devienne compatible avec le projet d'aménagement de la gare de Pantin Quatre Chemins, faisant l'objet d'une déclaration préalable (DP) dans le cadre de la ZAC.

Le projet du quartier Gare Pantin-Quatre Chemins participe du renouvellement d'un modèle urbain remplissant les objectifs du PADD car il génère une intensification urbaine autour d'un pôle gare.

La création d'un quartier mixte d'environ 137 000 m² de logements (dont 33% sociaux) et de 120 000 m² dédiés à l'implantation d'entreprises et d'activités, répond à l'objectif du PADD d'une densification dans les zones urbaines déjà desservies par les réseaux de transports en commun et les centres générateurs de déplacements (centres-villes, pôles de transports collectifs, équipements publics et établissements d'enseignement, pôles d'emploi et de commerces), ainsi que de création d'un espace vert d'un seul tenant dans un secteur d'interface entre le canal et le secteur des Quatre Chemins, réduisant le déficit constaté.

Au regard du PLUi d'Est Ensemble issu de la modification n°2, le document comporte des incompatibilités avec l'aménagement du quartier gare tel que le Plan guide le définit. Le PLUi doit par conséquent être mis en compatibilité avec le projet. Les différents points à modifier pour la réalisation du projet sont les suivants :

Au niveau du P.A.D.D. :

- Pas de modification nécessaire

Au niveau des OAP thématiques :

- Ajustement des OAP « Economie et commerces », « Environnement », « Habitat », « Mobilités », « Patrimoine » et Paysages, afin d'intégrer des éléments de modification mineure :
 - o Un secteur identifié comme zone d'activités à requalifier est basculé à zone à vocation mixte pour correspondre à la programmation du projet
 - o Etirer le pôle de centralité le long de l'avenue Edouard Vaillant pour intégrer la volonté de la commune de Pantin d'en faire un axe commercial majeur, identifier le pôle gare comme pôle de proximité et intégrer la ZAC dans l'orientation visant à renforcer la mixité fonctionnelle
 - o Ajuster le périmètre des abords des grandes infrastructures routières et ferroviaires pour tenir compte de la disparition de l'activité ferroviaire dans le projet
 - o Intégrer le futur parc en tant que « zone de calme » dans l'OAP thématique environnement et retranscrire son périmètre dans l'OAP Patrimoine et Paysages.
 - o Elargir le périmètre de secteur de diversification de l'offre de logements dans les opérations de renouvellement urbain à la zone UP.
 - o Matérialiser la volonté de développer les modes actifs sur l'axe principal dans l'OAP mobilités.

Au niveau des OAP sectorielles :

Création d'une OAP sectorielle dédiée sur le périmètre de la ZAC.

Au niveau du règlement écrit et graphique :

- Le périmètre de projet relève des zones UC (habitat mixte et équipements), UM (habitat), UEi (infrastructures ferroviaires et équipements) et UA (zone d'activités quartier Bresson). Ce zonage est inadapté au projet sur plusieurs points : le découpage des zones ne correspond ni au périmètre de la ZAC, de l'OAP, ni à la déclinaison des grands secteurs du projet ; les destinations dominantes des zones actuelles et le règlement en vigueur qui y est associé n'est pas en adéquation avec la vocation du projet.

En conséquence, il a été décidé de créer une nouvelle zone UPPa spécialement dédiée au secteur du projet de la ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins. Les zones UP qui existent au sein du PLUi en vigueur d'Est Ensemble ont vocation à encadrer des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier.

Cette zone se décline en deux sous-secteurs :

- o Zone UPPa2a sur la partie où se trouvent les îlots dits « métropolitains », « de franges » et la zone d'activité Cartier Bresson.
- o Zone UPPa2b sur la partie où se trouvent les îlots dits « faubouriens » et au sein du secteur Jacques Brel.

Sur les autres secteurs de la ZAC, où le projet est à un état d'avancement moindre, ou sur les secteurs qui n'accueilleront pas de nouvelles constructions, le classement au sein des zones « communes » du PLUi est conservé (UC, UM, UA et UEi). En outre, le collège et le groupe scolaire Jacques Brel actuellement classés en UEi basculent en UE, afin de pouvoir permettre plus aisément leur évolution.

Par ailleurs, le projet prévoit le classement du parc central en zone N naturelle afin de garantir sa réalisation et sa préservation dans le temps. Au sein de cette zone naturelle, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) N3 est créé pour permettre la réfection, l'adaptation, l'évolution et le changement de destination de la maison en brique située au sein du futur parc.

Ces modifications se traduisent donc par une modification du zonage et du règlement écrit pour préciser les règles applicables à la zone UP.

- Au niveau des prescriptions graphiques, certains ajustements ont été réalisés au niveau des emplacements réservés (suppression de ER d'opérations déjà réalisées), de linéaire d'implantation, de linéaires commerciaux et de bandes graphiques qui ne sont plus nécessaires dans le cadre du projet.

4 - Synthèse globale et principaux enjeux d'aménagement

L'analyse approfondie de l'état initial du site et de son environnement met en évidence de nombreux enjeux et contraintes d'aménagement que le projet devra intégrer :

Contexte physique, naturel, urbain et paysager

- ⊙ La commune de Pantin est concernée par le phénomène d'îlot de chaleur urbain, à l'instar des autres communes de la petite couronne. Le quartier des Quatre Chemins est particulièrement soumis à ce phénomène en lien avec les nombreux espaces imperméables existantes (emprises ferroviaires notamment).
- ⊙ Des coupures urbaines fortes qui seront à atténuer : faisceau ferré, cimetière parisien, boulevard périphérique, fort d'Aubervilliers, voire le canal de l'Ourcq.
- ⊙ Un site à l'articulation d'un tissu urbain hétérogène, entre industries et logements, bâti anciens et modernité : une couture urbaine à aménager, et des perceptions du grand paysage à recréer.
- ⊙ Trois bâtiments inscrits à l'Inventaire des monuments historiques présents dans le périmètre du site (l'usine élévatrice des eaux et la Piscine municipale Leclerc, Mairie de Pantin). Des bâtiments remarquables ou d'intérêt patrimonial, installations et éléments signaux sont également à valoriser dans le projet.

Milieu biologique

- ⊙ Il existe des carences en espaces verts au nord de Pantin. Le projet devra s'organiser de sorte à compléter la trame verte et bleue pantinoise, créer un accès direct à un espace vert pour le plus grand nombre d'habitants, et à rééquilibrer l'offre d'espaces verts entre le nord et le sud de Pantin.
- ⊙ Quatre espèces animales présentes sur le site doivent faire l'objet de mesures particulières visant, soit à éviter les impacts négatifs du projet sur leurs habitats, soit à les réduire tant que possible et en ultime recours à compenser la perte de leur habitat par des mesures de compensation : le lézard des murailles, la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl et l'Oedipode turquoise. Ces enjeux de biodiversité doivent être à croisés avec ceux de dépollution du site.

Contexte socio-économique

- ⊙ Le projet devra prendre en compte le desserrement des ménages, la surreprésentation des ménages d'une seule personne et le léger vieillissement de la population Pantinoise.
- ⊙ La Ville de Pantin connaît d'importantes mutations liées au mouvement de désindustrialisation et à un secteur tertiaire en forte croissance.
- ⊙ Les pôles commerciaux offrent un constat de vulnérabilité. Une offre commerciale à redynamiser afin de rendre plus attractif le secteur
- ⊙ Les équipements présents dans le périmètre d'études (îlot Jacques-Brel) ont certains une zone de chalandise qui correspond au quartier des Quatre Chemins et parfois au-delà.
- ⊙ Une capacité d'accueil des équipements scolaires et sportifs à garantir pour les nouveaux habitants. Des études en cours pour une éventuelle redéfinition de la sectorisation et pour réaliser la prospective envisagée du nombre de classe.

Organisation des déplacements

- ⊙ Le site de la ZAC Ecoquartier Gare de Pantin bénéficie d'une bonne attractivité grâce à une excellente desserte routière ainsi que de transports en commun et de circulations douces : RER E et Mobilien 170 ; métros ligne 7 Auber-Pantin-4 Chemins et ligne 5 Hoche ; tram T3, bus en site propre Tzen 3 ; GR et pistes cyclables.
- ⊙ Des liaisons piétonnes et cycles à développer afin de compléter le maillage existant et de désenclaver le site. Dans la même logique, des parcours courts à favoriser par une mixité des fonctions

- ⊙ Une offre en stationnement à adapter, notamment pour les commerces et artisans et pour les nouveaux usages (autopartage, borne de recharge électrique, etc.)
- ⊙ Adapter la conception des bâtiments afin de respecter la réglementation environnementale et développer une réflexion sur les matériaux dans un objectif de limiter l'impact carbone du projet en accord avec les exigences du PLUi et avec les prescriptions définies à l'échelle de la ZAC
- ⊙ Développer un approvisionnement énergétique renouvelable sur le quartier en valorisant les potentiels locaux identifiés (réseau de chaleur notamment)

La desserte en réseaux

- ⊙ Un PLUi qui fixe un débit maximal de rejet des eaux pluviales aux réseaux publics de 10 l/s/ha pour tous les projets et qui demande en premier lieu une gestion à la parcelle pour une pluie d'occurrence décennale. En accord avec le Référentiel d'Aménagement Durable d'Est Ensemble, le projet devra rechercher au maximum le zéro rejet et optimiser l'utilisation de l'eau et du végétal pour limiter les ICU.
- ⊙ Des réseaux existants qui se rejettent dans des collecteurs départementaux de grandes dimensions et qui assainissent d'ores et déjà le site.

Risques sur la santé humaine

- ⊙ La commune entière de Pantin soumise à risque d'aléas moyens pour le retrait et gonflement d'argiles. L'infrastructure des bâtiments devra être conçue pour supporter ce risque. Pour le site de l'Ecoquartier, l'aléa majeur est la dissolution du gypse.
- ⊙ Le phénomène de remontée des nappes phréatiques avec l'arrêt des pompages industriels est à prendre en compte.
- ⊙ Des risques de transports de matières dangereuses par axes routiers (RN3, RN2 et les RD20, RD115).
- ⊙ Deux types de polluants ont été mis en évidence dans les sols du secteur central de l'Ecoquartier Gare de Pantin : métalliques et organiques. Mettre en œuvre les mesures adaptées à la pollution en présence sur les zones présentant des pollutions importantes, et affiner les possibilités de traitement in situ
- ⊙ Les principales nuisances sonores sur le site d'étude proviennent de la voie ferrée (catégorie 1), la RD20 et la RD115 (catégories 2 et 3). Certains lieux présentent des ambiances sonores modérées qui méritent d'être préservées dans le cadre du projet. Des précautions sont à prendre, notamment sur la partie nord du site d'étude, pour limiter les phénomènes d'émergence dus aux bruits des équipements industriels et à la circulation des poids-lourds au niveau des zones d'habitat.
- ⊙ Ces infrastructures routières génèrent par ailleurs des émissions de polluants atmosphériques en lien avec un trafic routier soutenu, Nuisant à une bonne qualité de l'air.

Contexte foncier et réglementaire

- ⊙ Selon le SDRIF, le site de la ZAC offre un fort potentiel de densification, tant en termes de logements que d'activités.
- ⊙ Le projet devra prendre en compte les dispositions du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.
- ⊙ Le projet devra veiller à s'inscrire dans la traduction des orientations du PADD du PLUi issu de la modification n°2 d'Est Ensemble, des OAP territoriales Faubourg et Frange ainsi que les OAP thématiques identifiées.
- ⊙ Les différentes servitudes devront être prises en compte dans le projet

5 -Scénario de référence et ses perspectives d'évolution avec et sans projet

Le tableau ci-dessous décrit pour chaque thématique de l'environnement :

- Les constats actuels ;
- Les perspectives d'évolution dans un scénario « tendanciel » au fil de l'eau, c'est-à-dire en l'absence du projet urbain de l'écoquartier Gare sur la commune de Pantin.

THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT PRINCIPAUX CONSTATS	<u>PERSPECTIVES AU « FIL DE L'EAU » AVEC LE PLUI D'EST ENSEMBLE SUITE A LA MODIFICATION N°2</u>
CONTEXTE PHYSIQUE ET NATUREL	<p>De faibles dénivelés caractérisant l'emprise du projet de l'Ecoquartier Gare de Pantin</p> <p>Une commune soumise à des phénomènes d'îlots de chaleur urbains</p>	<p>Une incidence limitée sur la progression du phénomène d'îlots de chaleur, avec des incidences potentielles positives suite à la modification n°2 dès qu'elle sera applicable, liées à la mise en œuvre de la RE2020 pour les constructions neuves.</p> <p>Le projet est cadré par les OAP territoriales Faubourg et Frange, qui prescrivent la création d'un espace vert sur le site, ainsi que l'OAP thématique environnement, qui donne des orientations pour atténuer le phénomène d'îlot de chaleur urbain.</p>
LE MILIEU BIOLOGIQUE	<p>Secteur entre deux sites remarquables : le parc de la Villette et le cimetière de Pantin.</p> <p>Site à enjeu pour la trame verte et bleue d'Est Ensemble, car aux abords immédiats du cimetière parisien de Pantin, noyau primaire à conforter et zone de refuge pour la biodiversité, en particulier l'avifaune.</p> <p>Un corridor à restaurer, pour relier le cimetière parisien à la corniche des Forts, autre noyau primaire du territoire.</p> <p>Carence en espaces verts constatée, à prendre en compte.</p> <p>Participe à la trame herbacée via le réseau ferré</p> <p>Un site en grande partie enrichi et occupé de bâtiments d'activités, accueillant des espèces protégées (Oedipode Turquoise, lézard des murailles, Pipistrelle commune et Pipistrelle de Kuhl), et abritant des habitats remarquables</p>	<p>Une poursuite de l'enrichissement du site qui se traduit par le développement d'une flore et d'habitats remarquables, pouvant accueillir une faune de plus en plus riche.</p> <p>Néanmoins des activités humaines qui continuent de perturber la biodiversité dans une moindre mesure (trafic ferroviaire, manutention...) et le corridor à l'échelle régionale est peu connecté.</p> <p>L'OAP territoriale Faubourg et Frange préconise la création d'un espace vert sur la zone.</p>
LE CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER	<p>Un site globalement très enclavé, contraint par d'importantes coupures urbaines (voie ferrée, axes routiers, canal), et une mono fonctionnalité de l'espace.</p> <p>À l'interface de quartiers hétérogènes, un site de potentiel pour recoudre le tissu urbain pantinois et développer des espaces verts de proximité.</p> <p>Une identité locale fortement influencée par l'histoire industrielle et ferroviaire du site, lisible dans le patrimoine bâti local.</p> <p>Des coupures urbaines à atténuer (faisceau ferré, voiries structurantes, ...)</p>	<p>Un site qui constitue une enclave qui poursuit la perte d'usages et éloignement du quartier des Quatre Chemins.</p> <p>Des coupures urbaines qui demeurent entre le Nord et le Sud de la commune.</p> <p>Une image renvoyée par la ville de Pantin qui continue de s'altérer depuis les voies ferrées, avec un patrimoine bâti peu mis en valeur et qui tend à se dégrader progressivement.</p> <p>Des initiatives locales qui tendent toutefois à réinvestir les lieux, à l'image de la Cité Fertile, mais parfois déconnectées des besoins réels des habitants des Quatre Chemins</p>

THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT PRINCIPAUX CONSTATS	<u>PERSPECTIVES AU « FIL DE L'EAU » AVEC LE PLU I D'EST ENSEMBLE SUITE A LA MODIFICATION N°2</u>
LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	<p>Une population globalement en augmentation avec une hausse des naissances ces dernières années.</p> <p>Une Ville à deux vitesses, populaire au Nord et à la faveur des cadres et professions intellectuelles au Sud.</p> <p>Une présence de plusieurs établissements scolaires et équipements qui tendent à arriver à capacité.</p> <p>Une commune dynamique, avec une densité d'emploi important, mais un décrochage du quartier des Quatre Chemins.</p> <p>Une densité importante de commerces, mais des locaux parfois inactifs.</p> <p>Un site inscrit dans une Zone de Sécurité Prioritaire.</p>	<p>Une stagnation d'un quartier en manque de mixité sociale et fonctionnelle.</p> <p>Une population qui continue d'augmenter et des équipements qui ne se trouvent plus en capacité de répondre aux besoins (écoles, et équipements sportifs notamment).</p> <p>Le maintien d'une situation socio-économique négative et une perte d'attractivité notable du secteur Quatre Chemins</p>
L' ORGANISATION DES DEPLACEMENTS	<p>Un secteur bien desservi par les axes routiers et par les transports en commun (RER, métro et bus), mais un manque de perméabilité.</p> <p>Un taux de motorisation faible, mais des places de stationnement très utilisées sur le secteur d'étude</p> <p>Des congestions ponctuelles en heure de pointe.</p> <p>Des déplacements doux relativement peu favorisés sur le secteur (discontinuité, aménagements peu sécurisés), malgré les aménagements existants.</p> <p>Une gare intimiste, mono-orientée qui accueillir 2.5 fois plus de voyageurs à l'horizon 2035.</p>	<p>Des pratiques en matière de mobilité qui évolue peu.</p> <p>Un site très sollicité par sa proximité avec le périphérique parisien, dont la congestion des axes structurants demeure.</p> <p>Une gare devant accueillir une augmentation de voyageurs par sa meilleure connectivité au territoire d'île de France, mais en situation de saturation prochaine. ,</p>

THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT PRINCIPAUX CONSTATS	<u>PERSPECTIVES AU « FIL DE L'EAU » AVEC LE PLUI D'EST ENSEMBLE SUITE A LA MODIFICATION N°2</u>
LA DESSERTE EN RESEAUX	<p>Des consommations en eau potable légèrement supérieures à la moyenne de l'EPT</p> <p>Une gestion des eaux pluviales à affiner en lien avec la perméabilité et la qualité des sols</p> <p>Des énergies renouvelables mobilisables : géothermie très basse et basse énergie, bois-énergie, énergie fatale industrielle</p> <p>Un projet de raccordement au réseau de chaleur à l'étude</p> <p>Une gestion des déchets à inscrire dans la politique de zéro déchet de l'EPT et dans l'obligation de gestion des biodéchets à l'horizon 2025</p> <p>Enjeu du réemploi des matériaux de démolition dans le cadre de projets de renouvellement urbain</p>	<p>La desserte en réseau du secteur devrait rester sensiblement la même</p> <p>En matière d'énergie, le recours aux énergies renouvelables reste minoritaire, mais. la prise en compte de l'OAP environnement, volet « énergie -climat » incite à la mobilisation des gisements d'énergie renouvelable identifiés sur le territoire (déploiement d'installations photovoltaïques en toiture notamment).</p> <p>Concernant la gestion des déchets, l'OAP environnement préconise, pour les constructions nouvelles, un cahier des charges favorisant l'économie circulaire, notamment le réemploi et le recyclage des déchets du BTP. Tout projet nouveau doit en outre prendre en compte la note des préconisations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers d'Est Ensemble.</p>
LES RISQUES SUR LA SANTE HUMAINE	<p>Des axes structurants (rue Cartier Bresson et Avenue Edouard Vaillant) et une voie ferrée pouvant générer des nuisances et des émissions de polluants impactant les habitants</p> <p>Une pollution des sols avérée sur certains secteurs, impactant la santé des habitants et usagers</p> <p>Un risque de dissolution du gypse sur différents secteurs, contraignant les constructions</p> <p>Un risque de remontée de nappe sur une partie du secteur</p>	<p>Des risques naturels, une pollution des sols, de l'air et nuisances sonores qui subsistent</p> <p>Des bâtiments qui restent soumis à des contraintes de sols.</p>

Le tableau ci-dessous évalue les perspectives d'évolution de ce fil de l'eau avec le projet de mise en compatibilité du PLUi tel qu'envisagé dans le cadre de la ZAC.

Sans mise en compatibilité du PLUi Fil de l'eau Issu de la modification n°2 du PLUi

Règles principales s'appliquant au secteur de projet	Capacité d'accueil (habitants, usagers)	Hauteur au faîtage (par rapport au terrain naturel) BP Bande principale BS bande Secondaire	Emprise au sol	Espace Vert Peine Terre	Obligations relatives au traitement paysager et architectural	Stationnement	Obligations liées aux nuisances et risques
Règlement de la zone UC00Pb3	Accueil de 1866 nouveaux habitants et 5503 usagers, exclusivement en zone UC	BP : 20 m, BS : 6m + hauteur selon destination en RC (L+5m ou L+3m)	BP : 100%, BS : 20%	BP : 20%, BS : 60%, 20% coeff de biotope minimum () Sauf exceptions (terrains de superficie inférieure à 150 m ² ou terrains d'angle présentant un linéaire sur rue inférieur ou égal à 15 m) Pas d'obligation de pleine terre mais 35% de coeff de biotope min.	Pour toutes les zones (disposition générale) composition architecturale, aspect des toitures, des façades et constructions annexes En zone UM et UC, pan coupé pour les constructions situées à l'angle de deux voies Bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (halle en bois, salle Jacques Brel ..)	0,5 places par logement créé 1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher pour toute surface supérieure ou égale à 200 m ² (commerces) 1 place de livraison au-delà de 500 m ² de surface de plancher créée (commerces) 1 place pour 70 m ² de surface de plancher créée	Autorisation de construire soumise à prescription de l'IGC dans périmètre de dissolution du gypse PPBE d'Est Ensemble : respect des règles d'isolation phonique pour constructions Nouvelles OAP Santé, Risques et Nuisances Prise en compte du risque d'inondation ruissellement dans plusieurs dispositions générales transversales : gestion des eaux à la parcelle, emprises de pleine terre
Règlement de la zone, UEi 91ANr	La capacité d'accueil des autres zones n'est pas portée à évoluer.	Non réglementée	80 % du terrain maximum	15 % de pleine terre, 20% coeff biotope min	Protection prioritaire des arbres de grand et moyen développement avec règles de compensation le cas échéant.		
ERP19 et ERP 18 (zone UA*00Qb3) Règlement de la zone UA*00Qb3.		BP: 20 m, BS: 6m	BP : 100% BS : 40% logement, 50% bureau	BP : 15% BS : 40% logement, 30% bureau, coeff de biotope min 20% (UA*00Qb3)			
Règlement de la zone UM 70Pb6		BP: 17,5 m, BS: 6m	BP : 100%, BS : 20%	BP : 20 %, BS : 60%, 20% coeff de biotope minimum Sauf exceptions (terrains de superficie inférieure à 150 m ² ou terrains d'angle présentant un linéaire sur rue inférieur ou égal à 15 m) Pas d'obligation de pleine terre mais 35% de coeff de biotope min	Critère de performance énergétique pour les constructions nouvelle : atteinte des seuils de la RE2020 sur les indicateurs IC énergie et construction. S'applique pour toutes les parties relatives au logement au sein du périmètre ZAC		

ERPa13, a14, a17, a23 (zone UC00Pb3) ;

ELP a5, a6, a7, a13, a4 (réalisation de logements sociaux (zone UC00Pb))

Avec la mise en compatibilité du PLUi								
Règles principales s'appliquant au secteur de projet	Capacité d'accueil (habitants, usagers)	Hauteur au faîtage (par rapport au terrain naturel) BP Bande principale BS bande Secondaire	Emprise au sol	Espace Vert Terre	Peine	Obligations relatives au traitement paysager et architectural	Stationnement	Obligations liées aux nuisances et risques
<p>Création d'une zone UPPA2 sur les emprises ayant vocation à évoluer au sein du périmètre de la ZAC. Deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Métropolitain, franges, et zone d'activités - Cartier-Bresson (UPPa2a) - Faubourg et secteur Jacques Brel (UPPa2b) 	<p>Accueil de 3808 nouveaux habitants et 8000 usagers, sur l'ensemble de la ZAC</p> <p>Principe de mixité des fonctions dans l'OAP : définition de secteurs qui devront respecter des programmations mixtes en matière de destination des constructions, et des linéaires de rez de chaussée actifs à créer.</p> <p>Restriction des capacités d'accueil en zone N, modulée par le STECAL N3 (autorisation de l'artisanat et du commerce de détail, hébergement hôtelier et touristique, centre de congrès, cinéma, restauration, salle d'art et de spectacle, autres équipements recevant du public)</p>	<p>OAP : principe d'épannelage des constructions selon le secteur (Faubourg, Franges, Métropolitain) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteurs UPPa2a et UPPa2b (Métropolitain et Franges) : Hauteur des constructions limitée à 35 m max et R+8 (quelques émergences possibles à R+9) . - Secteur (UPPa2c) Hauteur des constructions limitée à 27 mètres max et R+6 (<p>Au sein du secteur de hauteur plafond identifié dans le règlement graphique, hauteur des constructions limitée à 50 mètres max et R+15 (bâtiment signal localisé dans l'OAP en entrée Sud de quartier)</p> <p>Au sein du STECAL N3 : hauteur des</p>	<p>Au sein des secteurs UPPa2a 80 % maximum de la surface du terrain.</p> <p>Au sein des secteurs UPPa2b : BP d'une profondeur de 15 mètres : emprise au sol non réglementée BS : emprise au sol des constructions limitée à 20% maximum</p>	<p>15 % min de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>20 % minimum en coefficient de biotope</p> <p>Emprises alternatives créées pour permettre à certains îlots de déroger aux obligations liées à la règle maximale d'emprise au sol des constructions et aux exigences de pleine terre.</p> <p>Dans l'OAP, il est précisé que l'ensemble des lots privés devra atteindre un minimum de 20% de leur superficie en espaces verts de pleine terre, ce ratio sera appréhendé sur l'ensemble de la ZAC.</p> <p>L'OAP prévoit également la création d'un espace vert d'un</p>		<p>Mêmes obligations que dans le scénario au fil de l'eau.</p> <p>Ajouts dans l'OAP d'éléments de patrimoine historique à préserver (quai de la Mémoire, halle en bois, maison en brique)</p>	<p>L'OAP sectorielle intègre des dispositions spécifiques sur le stationnement pour permettre la réalisation d'aménagements communs aux différents lots. À l'échelle du projet, le nombre de places ne devra pas dépasser le ratio suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,5 place par logement créé - 0,25 place par logement social créé <p>Une partie des places devra être réalisée à destination d'autopartage.</p> <p>Le stationnement entre les lots pourra être mutualisé entre des lots et entre îlots accueillant des constructions différentes.</p> <p>Dans ce cas, il peut être recouru à un foisonnement des places de</p>	<p>Mêmes obligations que dans le scénario au fil de l'eau.</p> <p>L'OAP prescrit la réalisation de venelles sauvages, contribuant à gérer une partie des eaux de pluie des lots privés. Ces venelles sont des espaces paysagers et plantés, non construits, traversant les îlots, d'une largeur de 6 mètres minimum</p>

<i>Avec la mise en compatibilité du PLUi</i>							
Règles principales s'appliquant au secteur de projet	Capacité d'accueil (habitants, usagers)	Hauteur au faîtage (par rapport au terrain naturel) BP Bande principale BS bande Secondaire	Emprise au sol	Espace Vert Peine Terre	Obligations relatives au traitement paysager et architectural	Stationnement	Obligations liées aux nuisances et risques
		constructions limitée à 16m max (R+4)		seul tenant d'environ 4 ha, donc 2,3 ha de parc clôturé au cœur du quartier, le développement d'allées plantées et paysagères structurantes, de squares et d'accroches vertes.		stationnement projetées : le nombre de places de stationnement à créer s'apprécie par destination et avant application du taux de foisonnement estimé.	
Maintien de la zone UC sur la partie du secteur Jacques Brel qui n'a pas vocation à muter, ainsi que le secteur Sud		Pas d'évolution par rapport au scénario sans MEC	BP : 100%, BS : 20% (UC00Pb)	Pas d'évolution par rapport au scénario sans MEC			
Maintien de la zone UA sur une partie de la zone d'activités Cartier Bresson et à l'emplacement des pompiers							
Maintien de la zone UEi sur les voies ferrées et équipements attenants		Pas d'évolution par rapport au scénario sans MEC	Pas d'évolution par rapport au scénario sans MEC	Pas d'évolution par rapport au scénario sans MEC			
Maintien de la zone UM sur quelques parcelles le long de la rue Cartier Bresson Basculement du collège et du groupe scolaire actuellement en zone UEI en zone UM							

<i>Avec la mise en compatibilité du PLUi</i>							
Règles principales s'appliquant au secteur de projet	Capacité d'accueil (habitants, usagers)	Hauteur au faîtage (par rapport au terrain naturel) BP Bande principale BS bande Secondaire	Emprise au sol	Espace Vert Peine Terre	Obligations relatives au traitement paysager et architectural	Stationnement	Obligations liées aux nuisances et risques
Création d'une zone N (Naturelle) sur l'espace vert central et d'un STECAL.	Pas de capacités d'accueil	Pas d'évolution par rapport au scénario sans MEC	<p>Règles applicables à la zone N dans le PLUi :</p> <p>Emprise au sol des constructions limitée à 200 m² (dont 50 m² maximum pour les constructions à destination de restauration) par tranche entamée de 10 ha, dans la limite de 10% de l'unité foncière</p> <p>Extensions des constructions existantes limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante</p> <p>Annexes, abri de jardin ou abri pour animaux limités à 6m² d'emprise au sol</p> <p>Au sein du STECAL N3 : emprise totale de l'ensemble des constructions limitée à l'existant augmentée de 50% dans la limite de 750 m² de surface de plancher max.</p>	Pas d'évolution par rapport au scénario sans MEC	Pas d'évolution par rapport au scénario sans MEC	Pas d'évolution par rapport au scénario sans MEC	Pas d'évolution par rapport au scénario sans MEC

Ajustement d'emplacements réservés :

Suppression de l'ERPa18 correspondant à la voie autour du collège Jean Lolive, réalisée

Suppression des emplacements réservés pour mixité sociale (ELPa5, ELPa5, ELPa6, ELPa7, ELPa13)

Maintien des ERPa17 et ERPa23 pour correspondre à la vocation future de parvis de la gare

Une OAP sectorielle encadrant la programmation et le parti-pris d'aménagement du projet.

OAP thématiques : Organisation Urbaine, grands projets et temporalités ; Environnement ; Economie et Commerces ; Habitat ; Patrimoine et Paysages ; Mobilités ajust

6 - Synthèse du diagnostic et impacts attendus du projet et mesures d'accompagnement

A - Le contexte physique et naturel

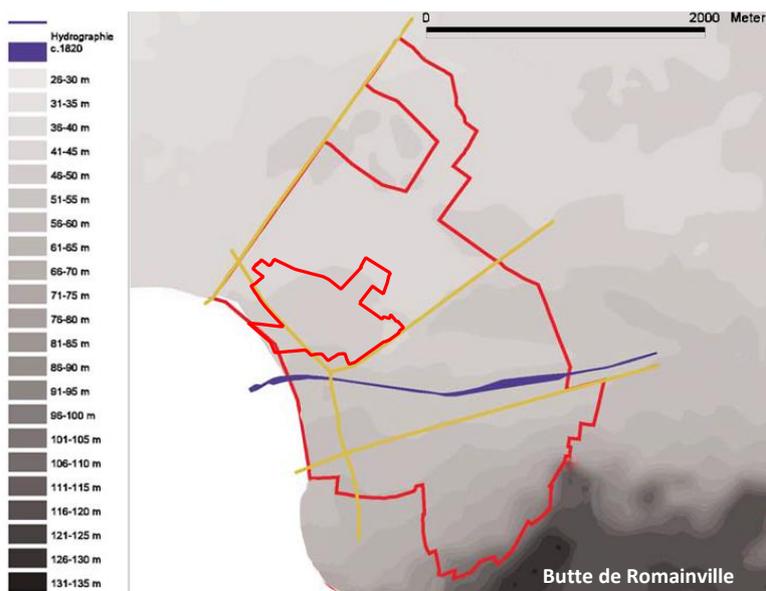
Synthèse du diagnostic et principaux enjeux d'aménagement

L'emprise du projet de l'Ecoquartier Gare de Pantin est caractérisée par **de faibles dénivelés**, n'excédant pas 0,5 %. Localisé au nord de la butte de Romainville, le sous-sol du site est composé de remblais de surface, de calcaire de Saint-Ouen, de sables de Beauchamp et de marnes et caillasses.

Par ailleurs, **aucun élément hydrographique majeur n'est présent sur le site d'études.**

Enfin, située en cœur d'agglomération, la commune de Pantin est concernée par **le phénomène d'îlot de chaleur urbain.**

La topographie



Impacts et mesures attendus du projet

Le projet possède différentes particularités contraignant les possibilités en termes de topographie. Tout d'abord, le projet doit pouvoir se raccorder à un grand nombre d'éléments qui viennent imposés des côtes de nivellement. Il s'agit d'assurer la connexion avec les voiries situées en pourtour et plus largement de se raccorder aux existants. D'autre part, le secteur central qui a la particularité d'être une plateforme artificielle déconnectée des rues en périphérie, présente des différences de niveau variant entre 2 et 6m. Ces épaisseurs importantes sont constituées de remblais qui présentent des qualités incertaines et font état de présence de pollution. Cet état des lieux incite à conserver le plus possible le nivellement existant, à minimiser les remaniements de sols tout en gérant les accès à l'aide de rampes.

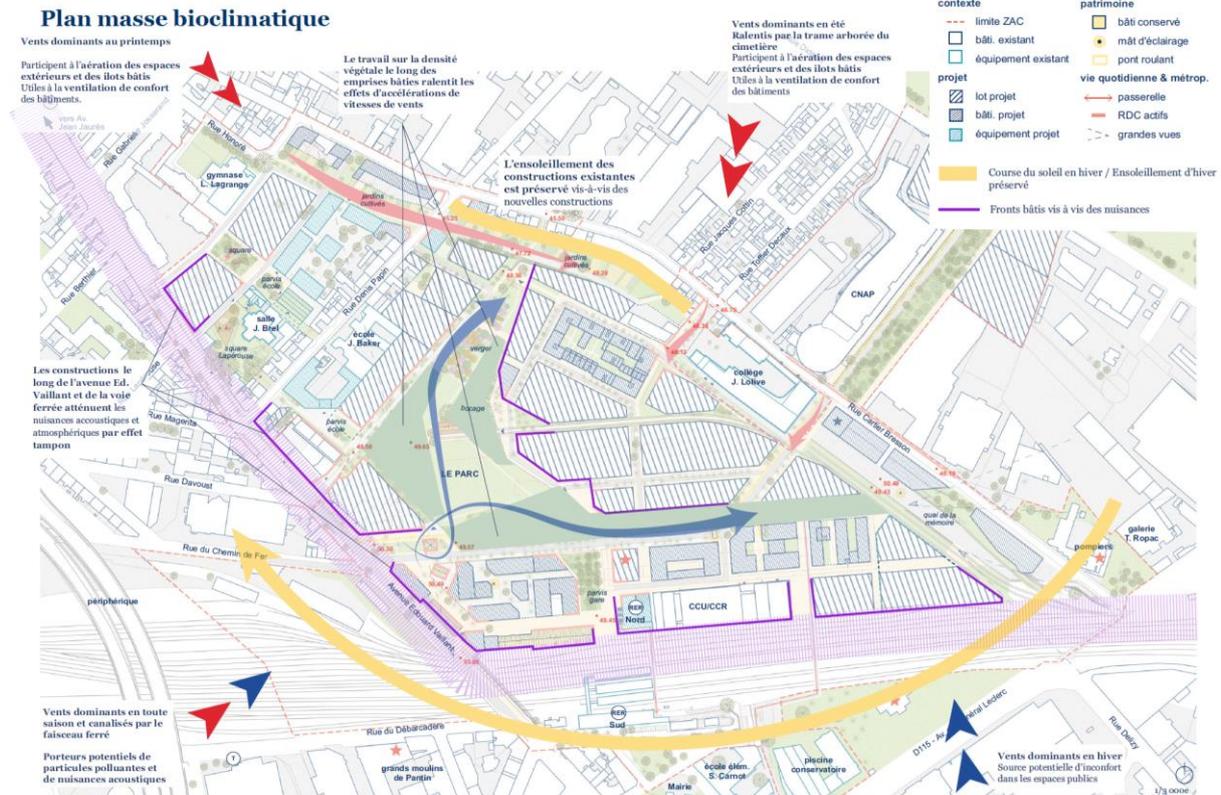
Enfin, au niveau des constructions, le principal impact sur la topographie sera lié à la réalisation de parkings souterrains. Ces ouvrages seront néanmoins localisés sur quelques lots seulement du fait d'une approche mutualisé et foisonné du stationnement.

Les différents aménagements pourront nécessiter des terrassements ponctuels. Les aménagements visent néanmoins à minimiser les interventions de mouvement de terre (limitation des infrastructures) dans une approche de limitation des impacts.

La gestion des eaux pluviales actuelle qui s'effectue intégralement par rejet au réseau va être revue au profit d'une gestion à ciel ouvert. Les incidences du projet sur le fonctionnement hydraulique, liés à un changement de régime des écoulements de surface, seront donc positives.

L'ambition du projet est de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales qui tende vers le « zéro rejet, zéro tuyau » en fonction de la compatibilité des sols.

La conception et l'orientation des bâtiments permettront de profiter au maximum des apports solaires, minimisant ainsi les besoins de chaleur en hiver. Le projet travaille également sur le confort d'été passif des bâtiments et il prévoit la mise en œuvre d'occultations. Cela permet de prévenir les éventuels besoins pour la climatisation.



Plan masse bioclimatique du projet – Source : Groupement LAQ

Au sein du tableau ci-dessous, les impacts positifs ont été identifiés en vert et les impacts négatifs en orange.

EFFETS potentiels de la mise en compatibilité du PLUi	IMPACTS du projet	MESURES
<p>[Incidence positive] La modification du règlement permet d'assurer une meilleure gestion des eaux de ruissellement à la parcelle, en permettant la création de traversées vertes et un espace vert d'un seul tenant, désimperméabilisant des emprises artificialisées, au cœur du nouveau quartier.</p> <p>L'OAP sectorielle définit une trame d'espaces publics et de voies douces permettant de respecter les principes bioclimatiques nécessaires à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain. La modulation des hauteurs crée des ombrages réduisant l'effet d'îlot de chaleur.</p>	<p>[Incidence négative] Les principaux impacts seront liés au projet de nivellement du parc et à la réalisation de parkings souterrains</p> <p>Les aménagements nécessiteront des terrassements ponctuels : la couche superficielle du sol sera remaniée.</p> <p>La nappe pourra ponctuellement atteindre la base des projets pour la réalisation de sous-sol.</p> <p>[Incidence positive] La gestion des eaux pluviales actuelle va être totalement transformée dans une optique de gestion in-situ, sous couvert de compatibilité avec la nature du sous-sol (présence de gypse)</p>	<p>Dans le cadre du projet Aucune mesure n'est à prévoir.</p> <p>Des fondations adaptées aux caractéristiques des sols sur la base des études géotechniques réalisées et à venir</p> <p>La réalisation de sous-sols pourra le cas échéant nécessiter un cuvelage pour des niveaux bas situé au-delà de 34 NGF.</p>

EFFETS potentiels de la mise en compatibilité du PLUi	IMPACTS du projet	MESURES
<p>[Incidence négative] La modification du règlement prévoit quelques des emprises alternatives où l'emprise au sol n'est pas réglementée et le minimum de pleine terre non atteint, imperméables où les eaux pluviales ne seront pas gérées (100% d'emprise au sol). Ces emprises sont situées sur des parcelles déjà artificialisées,</p>	<p>La trame générale envisagée pour le projet respecte les principes bioclimatiques permettant de lutter contre l'îlot de chaleur urbain. La conception et l'orientation des bâtiments devront permettre de profiter au maximum des apports solaires passifs.</p>	<p>Dans le cadre de la MEC : [R] Création de quatre emprises alternatives ponctuelles où la règle d'emprise au sol pourra être dérogée. Compensation par le maintien du coefficient de biotope minimal.</p>

B - Le milieu biologique

Synthèse du diagnostic et principaux enjeux d'aménagement

La commune de Pantin est traversée par une continuité écologique d'intérêt interrégional longeant synthétiquement le canal de l'Ourcq, mais celle-ci n'est pas comprise dans le périmètre d'étude. Il existe **des carences en espaces verts au nord de Pantin**. Le projet devra s'organiser de sorte à **compléter la trame verte et bleue pantinoise, créer un accès direct à un espace vert pour le plus grand nombre d'habitants, et à rééquilibrer l'offre d'espaces verts entre le nord et le sud de Pantin**.

La commune n'est couverte par **aucun statut de protection, ni inventaire d'espace naturel, et n'est pas concerné par le dispositif Natura 2000**.

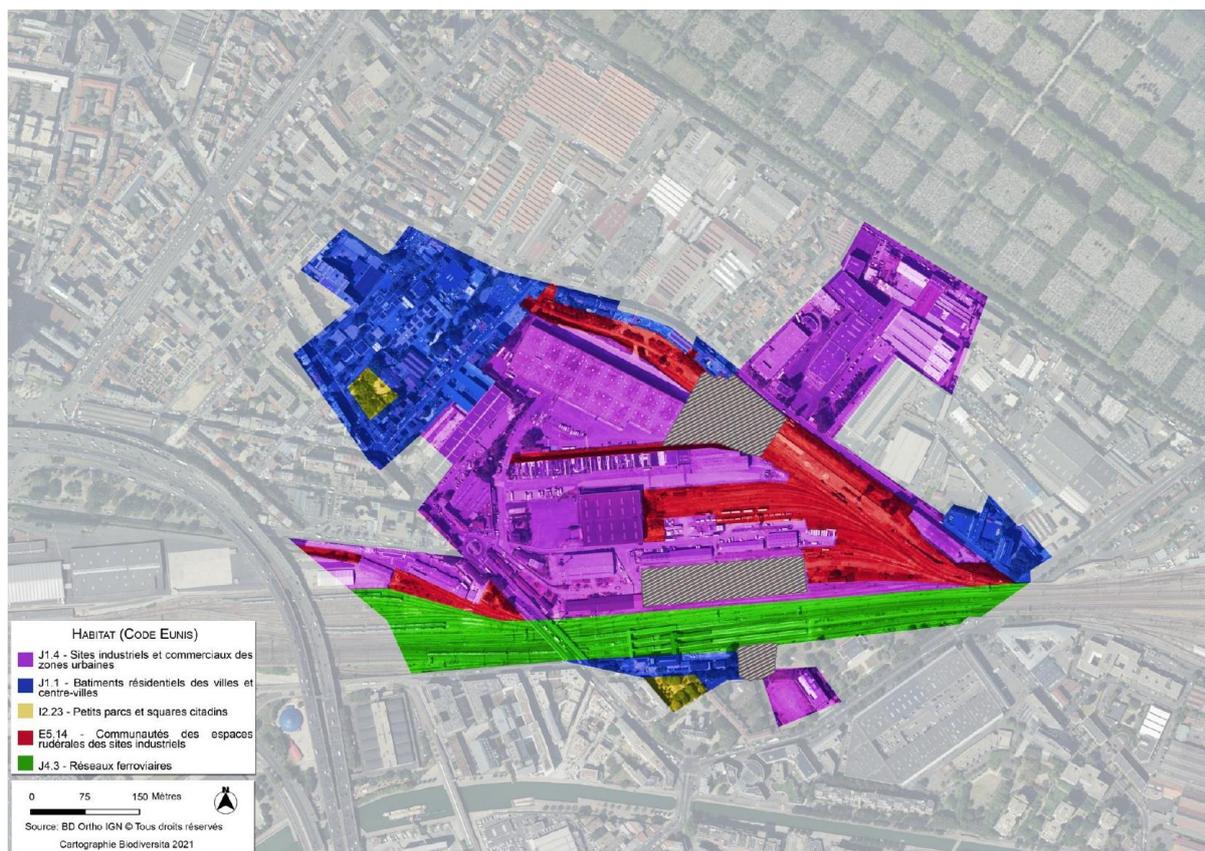


Figure 5: Cartographie des habitats naturels, typologie Eunis (Biodiversita 2021)

Source : rapport Biodiversita, octobre 2021

La plupart des **espèces végétales remarquables recensées sur le site sont liées** de manière plus ou moins exclusive **aux friches ferroviaires**. **Trois espèces animales présentes sur le site font l'objet de mesures particulières** visant, soit à conserver leur habitat, soit à compenser la perte de leur habitat par des mesures de compensation : le lézard des murailles, la Pipistrelle et l'Oedipode turquoise.

Impacts et mesures attendus du projet

Le projet impacte toutefois une très grande partie de la zone d'étude. Exceptée les voies ferrées au sud (en activité), la totalité de la zone d'étude sera impactée soit près de 38,5 ha. Les impacts sur les espaces naturels à enjeux écologiques FORTS et MODERES abritant des espèces protégées, les communautés des espaces rudéraux des sites industriels, correspondent à 5,46ha.

A terme, le projet consommera environ 4,2 hectares de friches, seul habitat à dynamique naturel de la zone d'étude.

Le projet d'aménagement engendre une consommation directe d'habitats naturels. Une synthèse des différentes catégories d'impacts engendrés par l'urbanisation peut être réalisée :

- Destruction d'espèces protégées et/ou à valeur patrimoniale situées sur l'emprise du projet,
- Modification des conditions écologiques liées aux travaux ou à la disparition du couvert végétal,
- Perturbation des axes de transit d'espèces protégées et/ou à valeur patrimoniale,
- Fragmentation des habitats,
- Artificialisation des milieux subsistants après travaux (impacts périphériques).

EFFETS potentiels de la mise en compatibilité du PLUi	IMPACTS	MESURES
<p>[Incidence positive] L'ouverture à l'urbanisation du site participe à la désartificialisation et au renouvellement urbain de la zone, notamment par la mise en œuvre d'un coefficient de biotope sur les constructions nouvelles (minimum de 20%), la création de nouveaux espaces verts et l'autorisation de nouvelles destinations comme l'agriculture urbaine.</p> <p>L'incidence la plus significative est la création d'un espace vert, réservoir de biodiversité et notamment des espèces protégées dites communes, d'environ 4ha dont un parc urbain clôturé de 2,5 ha au cœur de la ZAC, et de la reconstitution d'une trame verte au sein d'un espace actuellement artificialisé.</p> <p>La création de venelles sauvages permet de recréer un maillage de continuités écologiques dans l'espace privé, entre les îlots, amenant des services écosystémiques (gestion des eaux et du ruissellement, rafraîchissement).</p> <p>[Incidence négative] Augmentation des capacités constructives totales et de la densité par rapport au scénario fil de l'eau</p>	<p>[Incidence positive] Le projet entraînera l'augmentation de la surface d'espaces verts communaux de plus de 5,6%.</p> <p>[Incidence négative] Une consommation de 4,2 ha de friches, seul habitat à dynamique naturel de la zone d'étude</p>	<p>Dans le cadre de la MEC : Le projet articulera des trames vertes et bleues avec celles déjà existantes sur la commune.</p> <p>L'étude faune-flore réalisée par Biodiversita prévoit un certain nombre de mesures ERC à mettre en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plantations diverses visant une mise en valeur écologique - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet - Evitement de populations connues d'espèces protégées ou à fort enjeu et/ou leurs habitats - Redéfinition des caractéristiques du projet - Installation de clôtures perméables <p>Dans le cadre de la MEC : [R] Création de quatre emprises alternatives ponctuelles où la règle d'emprise au sol pourra être dérogée. Compensation par le maintien du coefficient de biotope minimal.</p> <p>Mutualisation du stationnement et désencombrement de l'espace public.</p> <p>Réalisation de venelles sauvages non constructibles pour la gestion des eaux de pluie.</p> <p>[C] Application d'un coefficient minimal de 20% de pleine terre sur l'ensemble des lots privés, ce qui incite à leur végétalisation et désimperméabilisation.</p>

La mise en œuvre de l'ensemble de ces mesures doit permettre à aboutir à un impact résiduel non significatif. Les espaces restitués, 4.66ha, permettent une atténuation à hauteur de 100% des surfaces impactées de milieux naturels, 4.17 ha. Dans ce cas le projet ne devrait pas faire l'objet d'une demande de dérogation espèces protégées.

C - Le contexte urbain et paysager

Synthèse du diagnostic et principaux enjeux d'aménagement

Inventaire du patrimoine architectural et urbain au niveau du site d'études



Le site de la ZAC Ecoquartier Gare de Pantin est **marqué par l'histoire du chemin de fer** et du trafic de marchandise. Aujourd'hui, il est fortement **occupé par des entrepôts à usage logistique** mais **des installations ferroviaires sont encore présentes (gare, rails, quais)**.

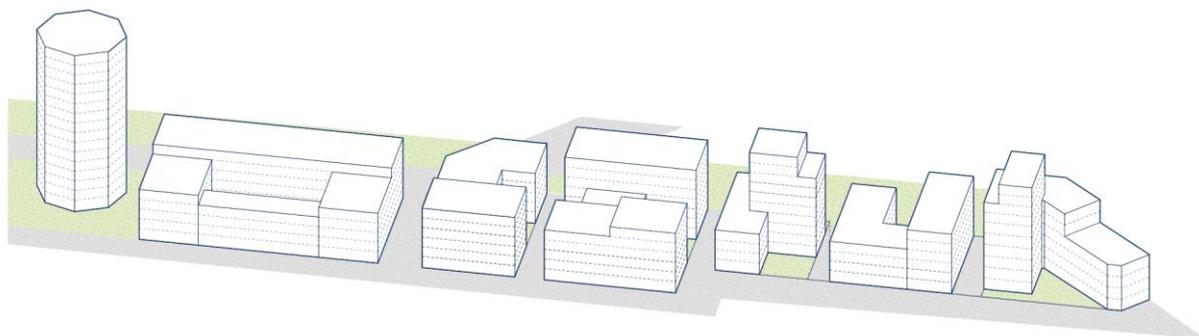
Des **coupures urbaines fortes** marquent le territoire pantinois et sont à atténuer : le faisceau ferré, le cimetière parisien, le boulevard périphérique, le fort d'Aubervilliers, le Canal de l'Ourcq. Inséré dans un tissu urbain déjà constitué, le site offre **peu d'interactions avec le grand paysage**.

Deux bâtiments inscrits à l'Inventaire des monuments historiques sont implantés dans le périmètre du site (l'usine élévatrice des eaux et la Piscine Leclerc). Aucun permis de construire ne pourra être délivré sans l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans un rayon de 500 mètres de ces bâtiments. De plus, certains bâtiments remarquables ou d'intérêt patrimonial identifié par la Ville de Pantin sur le site seront à prendre en compte.

Impacts et mesures attendus du projet

Les îlots envisagés dans le projet résulteront du redécoupage de grands îlots dessinés par des jardins et des venelles. La forme des îlots devra permettre aux logements de disposer dans la mesure du possible d'une façade sur rue et d'une façade sur jardin (façade calme). Leurs dimensions devront être suffisantes pour être redécoupées en parcelles et ménager des espaces intérieurs privatifs en pleine terre.

Les hauteurs peuvent varier en fonction des programmes, de l'orientation et la dimension du terrain. Le cœur d'îlot est constitué de jardins intérieurs dont l'ensoleillement sera favorisé par les découpages et les variétés des hauteurs bâties.



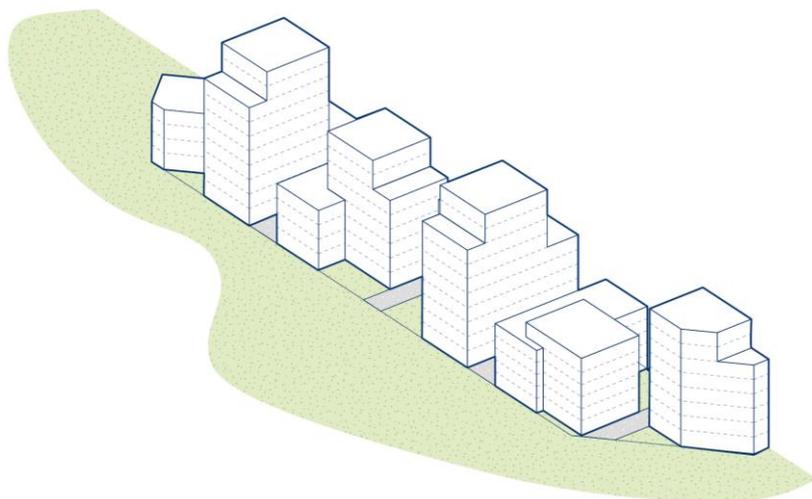
îlots métropolitains

COS : 3,3

hauteur moy. : R+4,5

hauteur max. : R+9/15

Formes urbaines envisagées pour l'îlot métropolitain le long de la voie ferrée – Source : LAQ – APLS – URBATEC – MAGEO



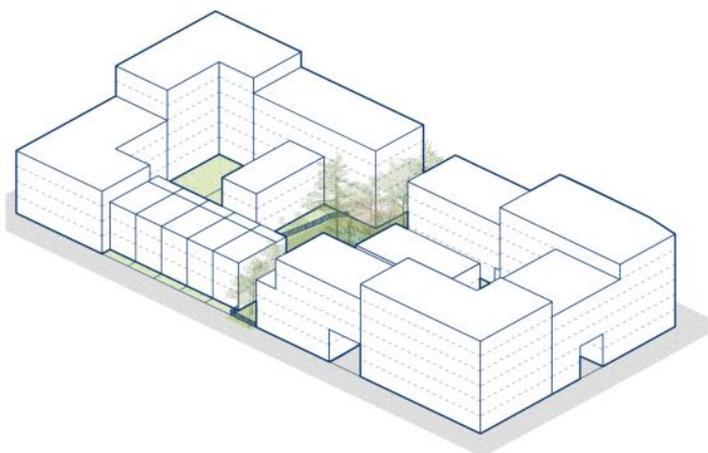
îlots de frange

COS : 2,9

hauteur moy. : R+5,5

hauteur max. : R+9

Formes urbaines envisagées pour l'îlot de frange en relation avec des espaces verts importants – Source : LAQ – APLS – URBATEC – MAGEO



Formes urbaines envisagées pour l'îlot de faubourg en cœur de quartier – Source : LAQ – APLS – URBATEC – MAGEO

EFFETS potentiels de la mise en compatibilité du PLUi	IMPACTS	MESURES
<p>[Incidence positive]</p> <p>La mise en compatibilité du PLUi induit la création d'une zone UP (de projet). Le texte de présentation de la zone décline les grands objectifs du projet et réaffirme l'ambition de créer un morceau de ville avec une unité paysagère cohérente, qui dialogue aussi avec ses abords. Ainsi la présentation de la zone donne comme objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création d'un lien urbain entre les Quatre Chemins, la gare et les quartiers Est et Sud de la commune, ainsi qu'avec le canal et la rue Edouard Vaillant - La valorisation du patrimoine et de la mémoire du site - La création d'un espace vert d'un seul tenant. <p>L'écriture règlementaire entraîne ainsi des incidences positives sur le paysage urbain en particulier par le maintien des vues et la limitation des vis-à-vis entre les bâtiments</p> <p>[Incidence négative]</p> <p>Les modifications liées à la création de la zone UP introduisent un risque de créer des formes urbaines en discordance ou mal insérées dans le tissu existant.</p> <p>Les incidences potentiellement négatives sur le paysage et le patrimoine sont liées à :</p> <p>À l'autorisation des sous-destinations industrie et entrepôts en zone UPPa2.</p> <p>Au maintien d'une emprise au sol dense :</p> <p>A l'élévation globale des hauteurs</p>	<p>[Incidence positive]</p> <p>En permettant la réalisation de formes urbaines innovantes et la conception de constructions contemporaines, le projet s'inscrit dans sa temporalité et constitue un maillon de plus dans l'écriture de l'histoire urbaine de Pantin.</p> <p>Le projet vient renouveler la plateforme SNCF en développant une offre résidentielle, d'activité, de services et de commerces. Un travail important est réalisé afin de s'inscrire dans le tissu urbain existant en développant des formes urbaines diversifiées, maîtrisées notamment en termes de hauteurs au sein de chaque îlot. Il devrait donc avoir un impact positif.</p> <p>De plus, la conception du projet a été réfléchie afin de permettre au quartier de muter à l'avenir. En particulier, la largeur des bâtiments a été pensée pour rendre possible la réversibilité des programmes.</p> <p>La mémoire ferroviaire du site devra être transcrite dans la composition du projet et notamment le projet d'espaces publics. Certains éléments pourront rappeler les premiers usages. La conservation d'une partie du quai aux bestiaux (quai de la déportation) fait partie des orientations du projet. Il est envisagé de le conserver et de le mettre en valeur dans le cadre du projet.</p> <p>Situé dans un tissu urbain constitué, le projet n'aura pas de lien notable avec le paysage naturel. L'occupation des sols actuelle sera quant à elle radicalement renouvelée. Toutefois, la programmation devrait permettre de retrouver des activités et services sur le quartier.</p> <p>Le périmètre de la ZAC est situé dans le rayon de 500 mètres de 2 monuments historiques inscrits, tous situés sur la commune de Pantin. Seule la piscine municipale Leclerc est inscrite au périmètre du projet. Néanmoins, celui-ci se trouve du périmètre de protection des deux monuments historiques, et devra donc observer une qualité architecturale et paysagère exemplaire (matériaux, gestion des covisibilités...), assurant une insertion harmonieuse du projet avec ces édifices emblématiques.</p>	<p>Au sein du projet :</p> <p>La qualité architecturale et l'insertion des constructions seront assurées par l'application d'un <i>Cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales</i> portés à la connaissance des constructeurs.</p> <p>Aucune mesure n'est à prévoir.</p> <p>Les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui analysera les effets du projet en ce qui concerne la protection et les effets de co-visibilité liés à ces Monuments Historiques.</p> <p>Des échanges réguliers avec l'ABF ont été réalisés.</p> <p>Dans le cadre de la MEC :</p> <p>[E] : Conservation de certaines emprises en zone UC, UM, UA et UEi, assurant une cohérence architecturale du site et de ses abords.</p> <p>Conservation d'éléments patrimoniaux d'intérêt (quai de la Mémoire, halle en bois, maison en brique)</p> <p>[R] Autorisation sous conditions de sous-destinations industrie et entrepôt en zone UP, sous réserve de bonne insertion paysagère.</p> <p>Mutualisation du stationnement et désencombrement de l'espace public.</p> <p>Epannelage des hauteurs selon les caractéristiques des sous-secteurs (Franges, Faubourg et Métropolitain).</p> <p>Encadrement des constructions en limites séparatives pour limiter les vis-à-vis</p> <p>[C] Les venelles sauvages participent à la recréation d'espaces de respiration et de vues.</p>

D -Le contexte socio-économique

Synthèse du diagnostic et principaux enjeux d'aménagement

Avec 57 482 Pantinois en 2017, la population est en hausse (+ 4 422 habitants par rapport à 2012). La taille moyenne des ménages est relativement faible (2,3 personnes) avec une surreprésentation des ménages d'une seule personne (39,8% des ménages de Pantin).

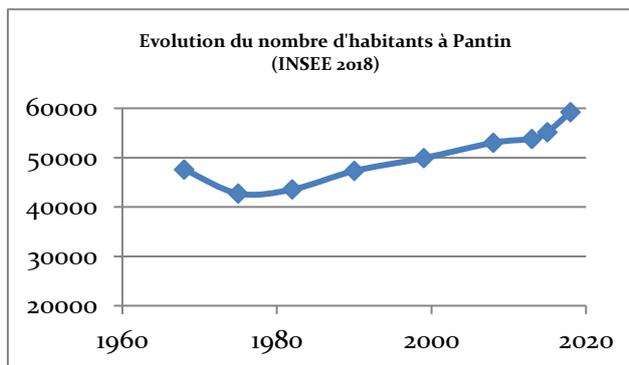
La part de petits logements est forte (46% de T1-T2). De même, le taux de logement social est relativement important sur la commune (30%).

La Ville de Pantin connaît d'importantes mutations liées au mouvement de désindustrialisation avec un secteur tertiaire qui connaît une forte croissance.

Le site d'études comporte quelques activités économiques pour l'essentiel comprises sur les propriétés ferroviaires, et dans une moindre mesure dans le tissu diffus.

L'armature commerciale de Pantin est concentrée autour des principaux axes routiers (avenue Jean Lolive, Jean Jaurès, rue Hoche) et principalement sur 3 pôles : la Porte de Pantin, le Pont de la Mairie et les Quatre Chemins. Certains pôles commerciaux offrent un constat de vulnérabilité.

Des équipements sont présents dans le périmètre d'études (îlot Jacques-Brel), dont certains avec une zone de chalandise allant au-delà du quartier des Quatre Chemins.



Impacts et mesures attendus du projet

Le programme prévoit la réalisation de logements, d'activités, de bureaux, de commerces et d'équipements.

IMPACTS	MESURES
<p>[Incidence positive] L'apport de population est estimé à 3 970 habitants, représentant plus de 6,6% de la population actuelle. La commune sera capable d'absorber l'afflux de nouveaux habitants de cette envergure.</p> <p>Le programme prévoit la réalisation de plus de 1 918 logements, représentant près de 7,2% du parc actuel, proposant une diversité, tant dans les typologies, les architectures permises, les hauteurs, que dans les particularités potentielles de chaque logement (balcons, toitures terrasses, vues, jardins...).</p> <p>La programmation renforcera l'attractivité économique du territoire d'Est Ensemble. La création d'emplois sera dynamisée sur la commune, avec environ 5 206 nouveaux emplois, représentant 19 % du volume d'emplois offert à Pantin.</p>	<p>L'objectif de mixité sociale permettra l'arrivée de populations nouvelles afin de diversifier le peuplement et de permettre aux classes moyennes et aux familles de se maintenir et de s'installer à Pantin. Une offre de 33% de logement social, dont 13% de bai réel solidaire, et le soutien aux parcours résidentiels favoriseront l'ambition de mixité sociale et assureront un équilibre.</p> <p>Le tertiaire et l'activité sont essentiellement localisés à proximité du pôle gare, favorisant l'utilisation des transports en commun. Des opérations mixtes bureaux/activités sont par ailleurs localisées sur la partie sud de la rue Cartier-Bresson, en lien avec la ZAE existante.</p> <p>Pour faciliter leur visibilité et leur accessibilité, les commerces seront implantés au rez-de-chaussée le long des axes principaux et à proximité de la gare.</p> <p>L'étude IAD réalisée en 2018 ainsi que l'étude de programmation urbaine réalisée par Attitudes urbaines en 2022 confirment ce besoin. La Ville de Pantin mène en 2023 une étude à l'échelle du quartier des Quatre Chemins pour confirmer précisément les besoins actualisés.</p>

IMPACTS	MESURES
<p>L'offre de commerces et services contribuera à l'animation urbaine du quartier ainsi qu'à sa mixité fonctionnelle. La nouvelle population constituera une clientèle supplémentaire pour les commerces du quartier et de la commune.</p> <p>Les effectifs scolaires maximum générés par la ZAC sont de l'ordre de 233 nouveaux élèves en maternelle et 341 en primaire, qui nécessiteront la création d'environ 9 classes en maternelle et 11 à 12 en primaire.</p>	

E -L'organisation des déplacements

Synthèse du diagnostic et principaux enjeux d'aménagement

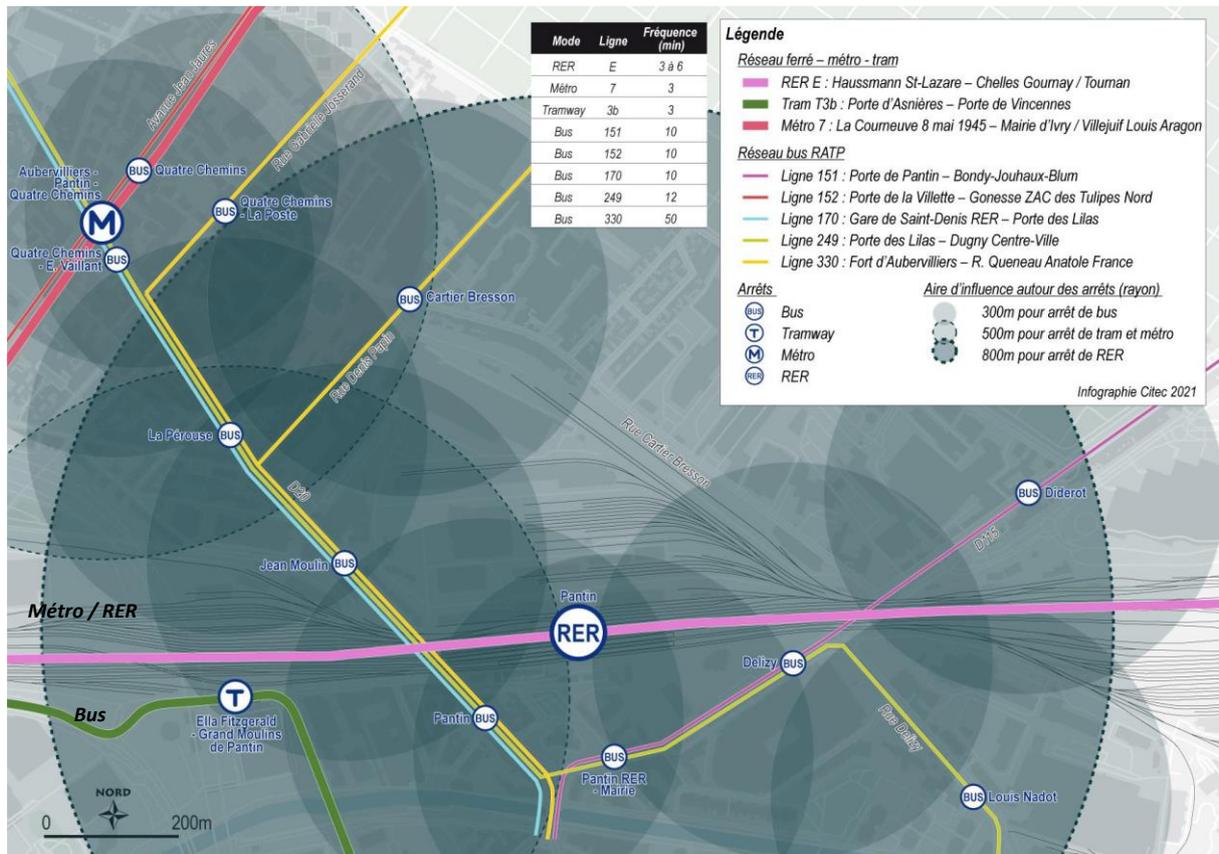
Le **recours aux transports en commun pour les déplacements est important** à Pantin, il représente plus de 50% des déplacements, taux identique à celui des arrondissements du nord-est de Paris. Le taux de motorisation des ménages est plus proche de celui de la première couronne que de l'Île-de-France ou encore du département de Seine-Saint-Denis : 54% pour Pantin, 51% pour le 19^{ème} arrondissement de Paris.

Situé à 150 mètres de la limite administrative avec Paris, le site de l'Ecoquartier Gare de Pantin bénéficie d'une **excellente desserte en transports en commun** : RER et Mobilien 170 ; métros ligne 7 Auber-Pantin-4 Chemins et ligne 5 Hoche ; tram T3.

Le site est **bien également desservi par les axes routiers**. Les niveaux de trafic ont globalement baissé sur l'ensemble des radiales par rapport aux résultats de comptages des années précédentes mais il **existe encore à des difficultés sur certains axes**.

Malgré une offre relativement importante, les conditions de stationnement restent particulièrement difficiles dans la ville, l'offre de stationnement est globalement saturée et le stationnement illicite est important. Le long des voies bordant le site de l'Ecoquartier Gare de Pantin, des places de stationnement longitudinales sont aménagées.

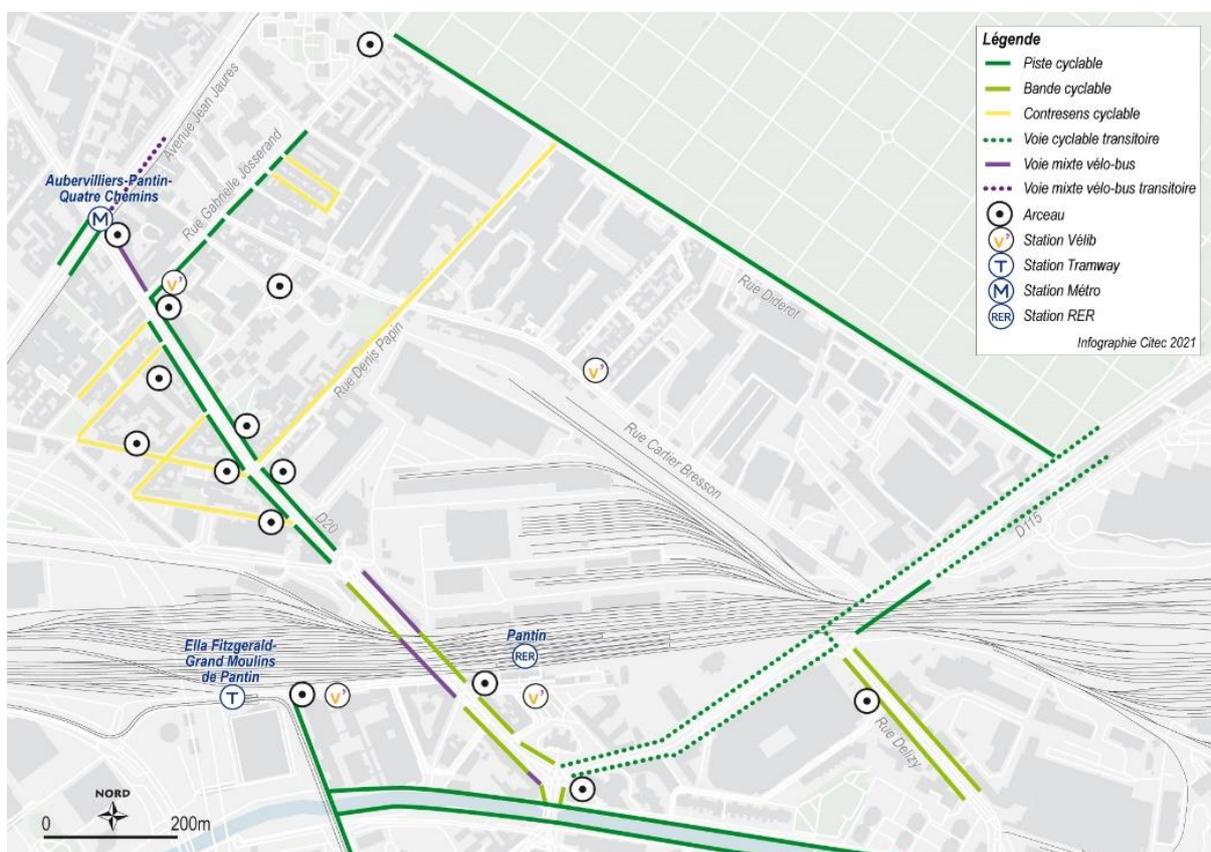
Desserte en transports en commun du site d'études



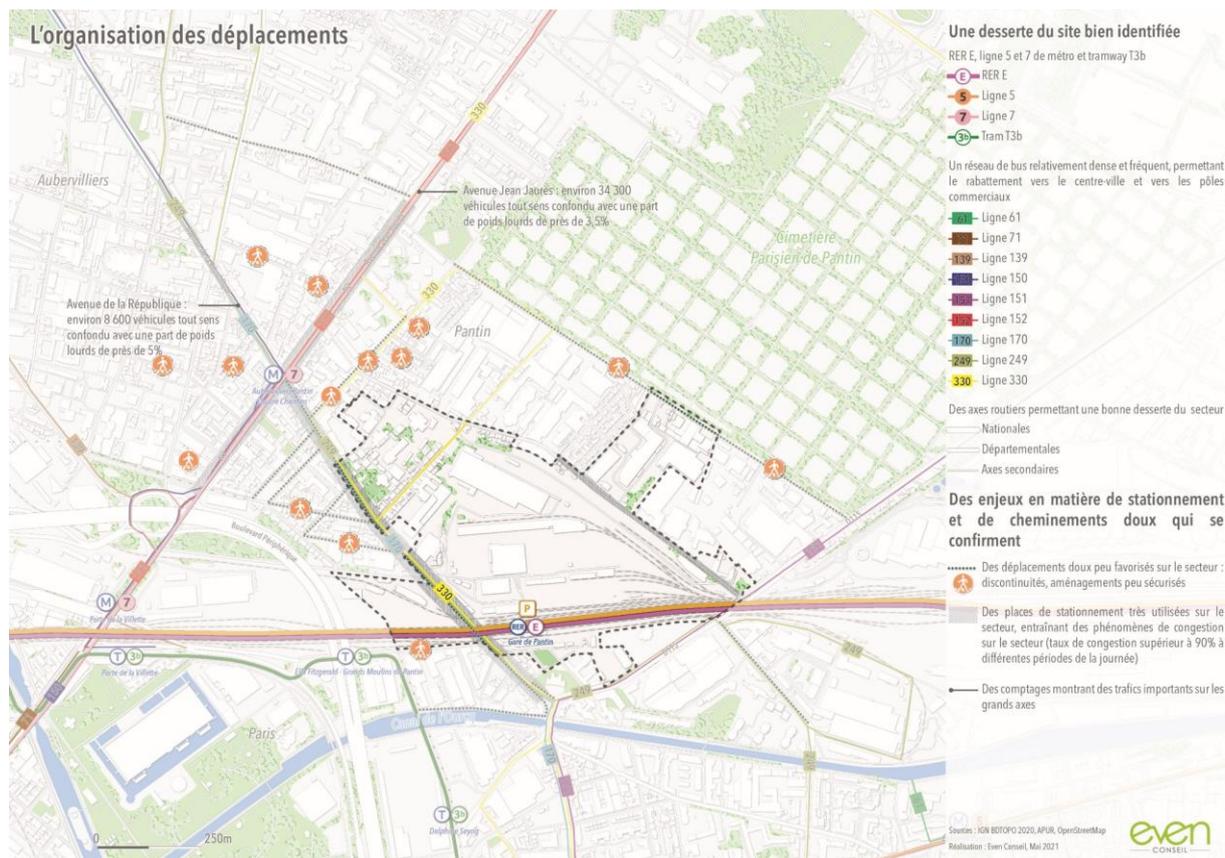
Hiérarchisation de la voirie – Source : EDEIS 2018



Pour favoriser les circulations douces et réduire les nuisances liées à la circulation automobile, une zone 30 a été mise en place aux Quatre-Chemins, dans le périmètre « Chemin de fer, RN2, avenue Edouard-Vaillant ». Le site de l'Ecoquartier Gare de Pantin est également, sur sa limite ouest, desservi par une piste cyclable.



Plan des aménagements cyclables – Source : Citec Ingénierie Conseil 2021

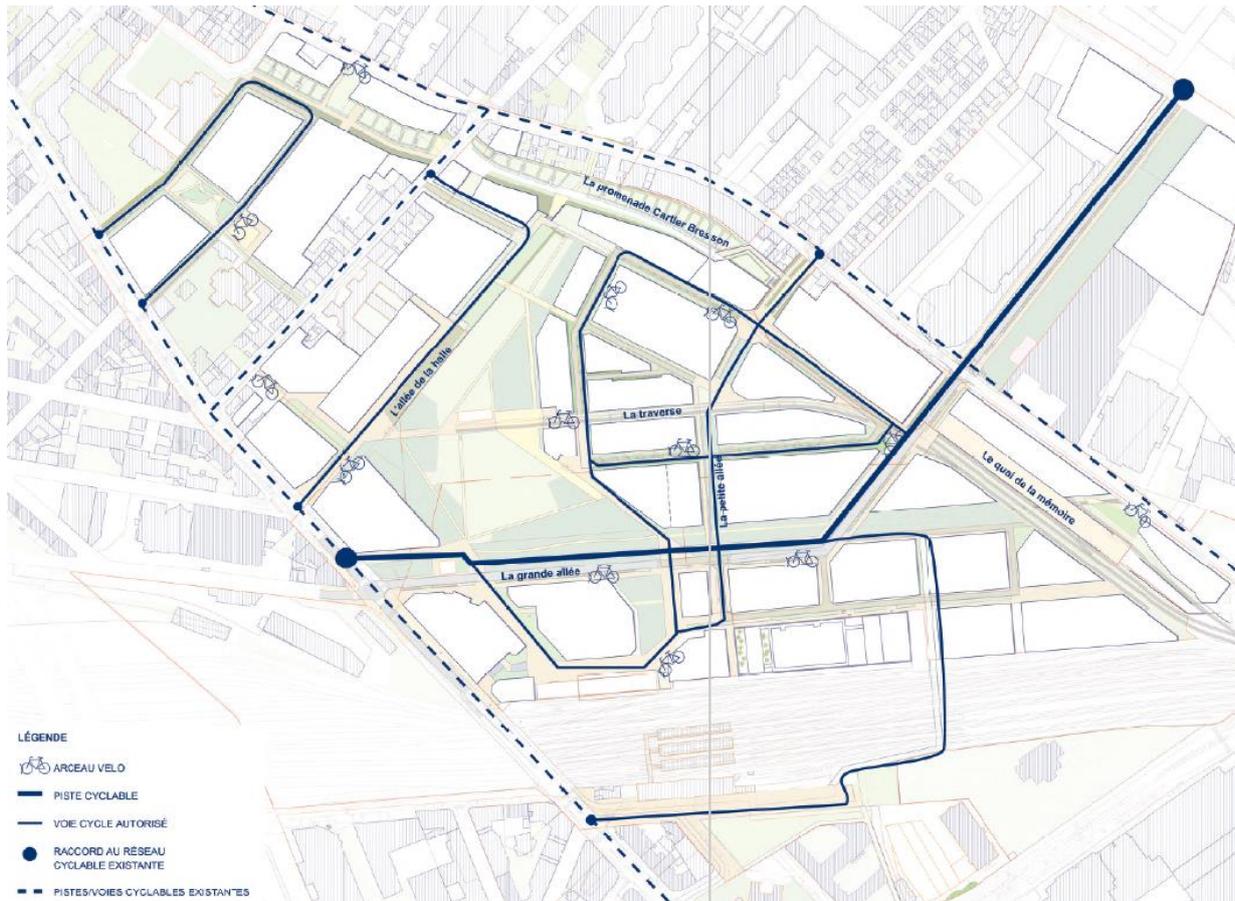


Impacts et mesures attendus du projet

Le projet s'implante à proximité du direct de la gare RER de Pantin, permettant de limiter les déplacements motorisés. En ce sens, une demande supplémentaire s'exercera sur les lignes de transports en commun.

L'ensemble du quartier sera irrigué par des cheminements doux. Afin de réduire la vitesse des voitures, les rues sont imaginées en sens unique avec dispositif « tête-bêche ».

Concernant plus particulièrement le trafic routier, une étude mobilité et stationnement a été réalisée par les bureaux d'étude Citec et Sareco en 2022. A l'heure de pointe, le projet induira des flux de 401 véhicules.



Carte du réseau cyclable projeté – zoom sur le quartier – Source : Plan guide – Octobre 2022

EFFETS potentiels de la mise en compatibilité du PLUi	IMPACTS	MESURES
<p>[Incidence positive]</p> <p>Apaisement de la circulation par le développement d'un maillage de mobilités douces au sein du quartier et la création d'un pôle multimodal, facilitant le report modal vers le réseau de transports collectifs existants et en projet.</p> <p>Aménagement d'un axe transversal permettant l'accroche à la rue Diderot au Nord-Ouest et l'avenue Edouard Vaillant à l'Est, permettant de désenclaver le quartier et une accroche à la porte de la Villette.</p> <p>Restriction des capacités de stationnement pour les commerces et les activités en zone UPPa2 et pour les logements au sein de la ZAC dans l'OAP.</p>	<p>[Incidence négative]</p> <p>Une demande supplémentaire s'exercera sur les lignes de transports en commun.</p> <p>A l'heure de pointe, le projet induira des flux de 401 véhicules.</p> <p>Les besoins en stationnement sont estimés entre 920 et 1 280 places. Le PLU définira les normes pour les deux roues afin de prévoir des emplacements accessibles pour chaque lot.</p>	<p>Dans le cadre du projet</p> <p>Le projet intègre l'excellente desserte en transport en commun qui confère au site un potentiel d'attractivité. Les opérateurs de transports sont associés à la démarche projet. Une étude pôle gare (AREP 2022) a été réalisée afin d'anticiper les nouveaux flux, que ce soit en lien avec le projet ou avec les projets de transports en commun connexes (prolongement du RER E notamment).</p> <p>Un projet qui s'inscrit à proximité du projet de PEM de la gare RER de Pantin, limitant les flux motorisés</p> <p>Un développement des modes doux au sein du quartier</p> <p>Un schéma viaire du quartier apaisé</p> <p>Un développement des modes doux au sein du quartier en lien avec le réseau existant</p> <p>Une création de places de stationnement répondant aux besoins générés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement public (70 places visiteurs, 22 places camionnettes dont 3 x 19 tonnes) sera implanté

<p>Augmentation du trafic induit par l'accueil de nouvelles activités (autorisation des sous-destinations entrepôt et industrie dans le PLUi).</p>		<p>longitudinalement le long des voies et des trottoirs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Du stationnement privé en sous-sol des bâtiments pour un total de 710 places. <p>Des mesures seront prises en matière de stationnement vélos à proximité des équipements et au sein des opérations de bureaux et activités.</p>
<p>[Incidence négative]</p>	<p>[Incidence positive]</p>	
<p>Augmentation du trafic induit par l'accueil de nouvelles activités (autorisation des sous-destinations entrepôt et industrie dans le PLUi).</p>	<p>Le projet permettra le développement du réseau de cheminements doux, par la création des nouvelles liaisons et le développement des « zones 30 » et de zones 20.</p>	<p><u>Dans le cadre de la MEC</u></p> <p>[R] Mesures de promotion des mobilités actives dans le cadre de l'OAP (aménagement du pôle multimodal) et des ER (emplacements réservés pour l'aménagement d'un parvis du pôle gare).</p>

F - La desserte en réseaux

Synthèse du diagnostic et principaux enjeux d'aménagement

Les dispositions règlementaires attirent l'attention sur la nécessité de respecter la neutralité hydraulique pour toute pluie de retour inférieur à 30 ans, de rechercher systématiquement une gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau jusqu'à une pluie d'occurrence décennale. En cas d'impossibilité, un rejet est autorisé avec un débit limité à 10L/s/ha (règlement d'assainissement d'Est Ensemble).

Des **collecteurs départementaux de grandes dimensions assainissent d'ores et déjà le site**. Des eaux de ruissellement de l'emprise de l'Ecoquartier s'écoulent dans les réseaux départementaux existants.

L'eau potable distribuée est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Le secteur résidentiel de Pantin est moins consommateur d'énergie que certaines autres communes de Seine-Saint-Denis (seulement 3% de la consommation départementale).

Les potentiels géothermique (très basse et basse énergie) notamment à travers un réseau de chaleur, et solaire thermique et photovoltaïque sont intéressants à l'échelle du quartier.

Un raccordement au réseau de chaleur intercommunale est en cours d'étude.

Le Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères de la Seine Saint Denis (SITOM93), a pour mission de **mettre en place les équipements nécessaires à l'élimination des déchets ménagers** de la Seine Saint Denis.

Les actions et la sensibilisation sont nombreuses sur le territoire en matière de prévention des déchets et de valorisation/réemploi. L'EPT Est Ensemble porte une volonté forte d'engagement dans le zéro déchet.

Impacts et mesures attendus du projet

La stratégie énergétique du projet est axée sur l'implantation et la compacité du bâti, et sur la complémentarité entre solutions techniques collectives et individuelles. Le projet envisage un approvisionnement énergétique via le réseau de chaleur alimenté par un doublet géothermique au sein de la nappe du dogger et présentant un taux d'ENR de 66%.

Actuellement, toutes les eaux pluviales tombant sur le site sont recueillies via des avaloirs, puis évacuées vers les réseaux communautaire et départemental sans limitation de débit. L'ambition du projet est de mettre en œuvre un mode de gestion des eaux pluviales qui tende vers le « Zéro Tuyau et Zéro Rejet » en fonction de la compatibilité des sols

EFFETS potentiels de la mise en compatibilité du PLUi	IMPACTS	MESURES
<p>[Incidence positive] La modification du règlement aura une incidence positive sur l'assainissement des eaux usées et pluviales, en assurant une meilleure gestion des eaux de ruissellement à la parcelle (cf et mesures sur le contexte physique).</p> <p>[Incidence négative] La modification du règlement portera à une augmentation des capacités d'accueil significative (usagers et habitants) par rapport au scénario au fil de l'eau.</p> <p>Les hauteurs sont amenées à s'élever, entraînant une consommation énergétique accrue. En effet, l'augmentation des hauteurs induit une augmentation potentielle des densités de logements à la parcelle, donc de la consommation dans un scénario en l'absence pratiques sobres (augmentation toutefois limitée par la qualité des nouveaux logements en matière de performance thermique et énergétique)</p> <p>En conséquence, les consommations en eau, en énergie et en production de déchets sont portées à s'accroître.</p>	<p>[Incidence positive] Tout en tenant compte de l'état des sols en place, le projet s'est efforcé d'améliorer fortement la situation actuelle, en favorisant au maximum l'infiltration afin de valoriser la ressource, de participer au développement d'îlots de fraîcheur et de minimiser les infrastructures dédiées.</p> <p>[Incidence négative] Les besoins en eau potable liés au nombre d'habitants et d'emplois supplémentaires sur le quartier sont estimés à 2 062 m³ par jour.</p> <p>[Incidence positive] Le projet aura recours principalement aux énergies renouvelables.</p> <p>[Incidence négative] Le projet entraînera une augmentation des consommations énergétiques sur le moyen et long terme du fait de l'accueil de nouveaux habitants et usagers</p> <p>[Incidence négative] La production d'ordures ménagères générée par le</p>	<p><u>Dans le cadre du projet</u></p> <p>Les principes appliqués pour parvenir à cet objectif sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Présence importante du végétal et notamment des arbres ▪ Gestion de l'eau pluviale de manière diffuse pour limiter le phénomène de dissolution via un réseau de noues (suivant projet de recherche réalisé sur le site par le CEREMA 01.22) ▪ Gestion et infiltration à la parcelle au niveau des îlots privés en secteur non pollué ▪ En secteur pollué, gestion par tamponnement en favorisant l'évapotranspiration et la présence de l'eau au sein de l'espace public puis, si possible, report vers des ouvrages permettant l'infiltration, et en dernier recours rejet au réseau <p>Diverses mesures seront mises en œuvre pour limiter la consommation d'eau potable et donc l'impact sur la ressource en eau : équipements hydro-économiques, récupération des eaux pluviales notamment.</p> <p>Les consommations électriques liées à l'éclairage seront réduites, ainsi que celles liées au chauffage avec la mise en œuvre de radiateurs basse consommation.</p> <p>De plus, les logements nouvellement construits devront se conformer à un niveau RE2020, garantissant des performances environnementales ambitieuses. En complément, il est demandé dans le cahier de prescriptions d'atteindre le niveau C2 pour les programmes tertiaires non soumis à la RE2020, permettant ainsi d'anticiper les exigences de la RE2020.</p> <p>Le cahier de prescriptions prévoit par ailleurs que chaque projet de construction neuve devra être guidé par la réalisation d'une étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie renouvelable, étudiant notamment des sources d'approvisionnement complémentaires à l'éventuel réseau de chaleur. En particulier, la production d'électricité par panneaux photovoltaïques pour les équipements sera à étudier.</p> <p>Enfin le cahier de prescriptions demande qu'il soit prévu dès la conception le suivi des consommations, la sensibilisation et la mobilisation des habitants et usagers à la réduction des consommations.</p>

	<p>projet est estimée à environ 3 200 tonnes par an, soit 13 % de la production totale de la commune.</p>	<p>La configuration des îlots permettra de mutualiser les plates-formes de présentation des déchets ou d'éventuelles bornes enterrées. Le compostage des déchets végétaux est prévu pour amender les jardins partagés.</p> <p>Le projet prévoit par ailleurs la mise en place d'un système de compostage sur le quartier.</p> <p>Dans le cadre de la MEC Application de la RE2020 selon les mesures recommandées dans l'OAP thématique Environnement du PLUi d'Est Ensemble, volet énergie-climat.</p>
--	---	---

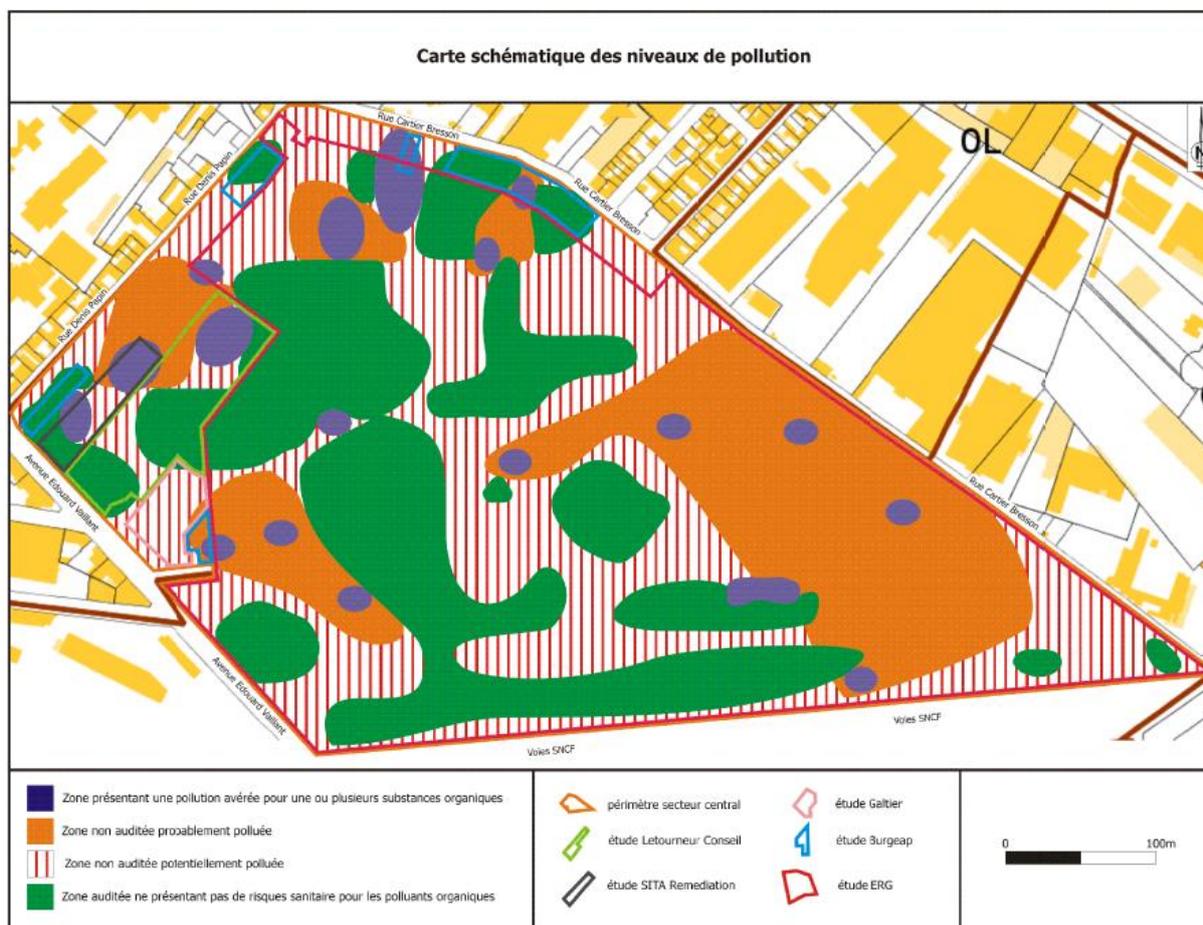
G -Les risques sur la santé humaine

Synthèse du diagnostic et principaux enjeux d'aménagement

La commune entière de Pantin est soumise à un **risque d'aléas moyens pour le retrait et gonflement d'argiles**. L'infrastructure des bâtiments devra être conçue pour supporter ce risque. Pour le site de l'Ecoquartier, **l'aléa majeur est la dissolution du gypse**. Par ailleurs, le **phénomène de remontée des nappes phréatiques avec l'arrêt des pompages industriels est à prendre en compte**.

La commune est également soumise aux **risques de transports de matières dangereuses par axes routiers** (RN3, RN2 et les RD20, RD115).

Deux types de polluants ont été mis en évidence dans les sols du secteur central de l'Ecoquartier Gare de Pantin : **métalliques et organiques**.



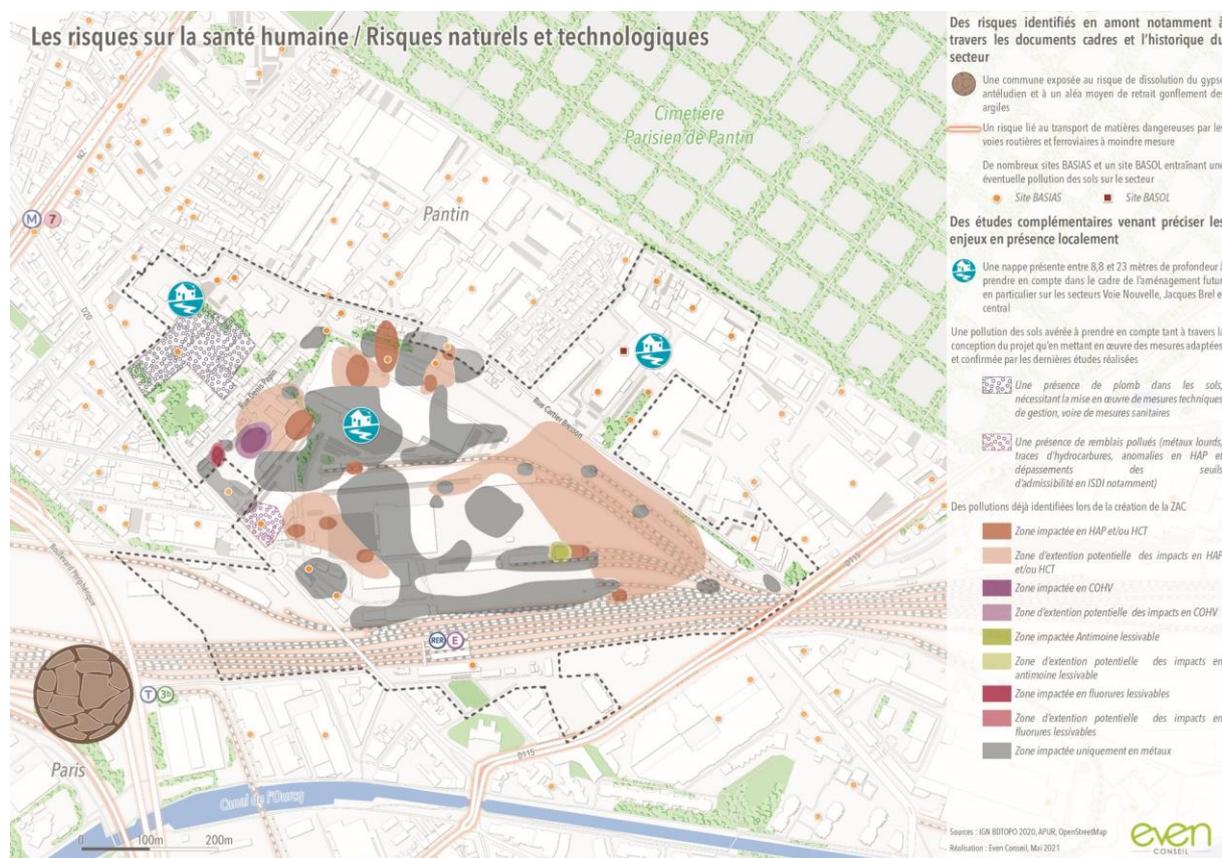
Source : cartographie des différentes études pollutions réalisées à ce jour (source : Letourneur Conseil, 2011)

Un site potentiellement pollué ou ayant fait l'objet d'investigations et recensé dans la base de données BASOL est susceptible de concerner la zone d'études (ancien site Schweppes). La base BASIAS référence une dizaine de sites dans le périmètre d'études ou à proximité immédiate.

Des études de pollution des sols mettant en évidence des pollutions :

- Au niveau de l'école maternelle Jean Lolive, nécessitant la mise en œuvre de mesures techniques de gestion voire de mesures sanitaires du fait de la présence de plomb dans les sols ;
- Sur le secteur de la Rue Cartier Bresson et de la Rue Denis Papin, des métaux lourds et traces d'hydrocarbures ainsi que la présence d'anomalies en HAP, des dépassements des seuils d'admissibilité en ISDI et la présence d'indices organoleptiques de pollution discriminants pour l'acceptation de ces remblais en décharge de type ISDI ;
- Sur l'avenue Edouard Vaillant, des pollutions dans les sols (anomalies analytiques en métaux, anomalies en HAP notamment) et dans les gaz du sol (présence d'hydrocarbures et de trichloroéthylène).

Les études de pollution mettent en évidence l'absence d'amiante dans les enrobés, et la présence localement de concentrations élevées en HAP (secteur central uniquement).



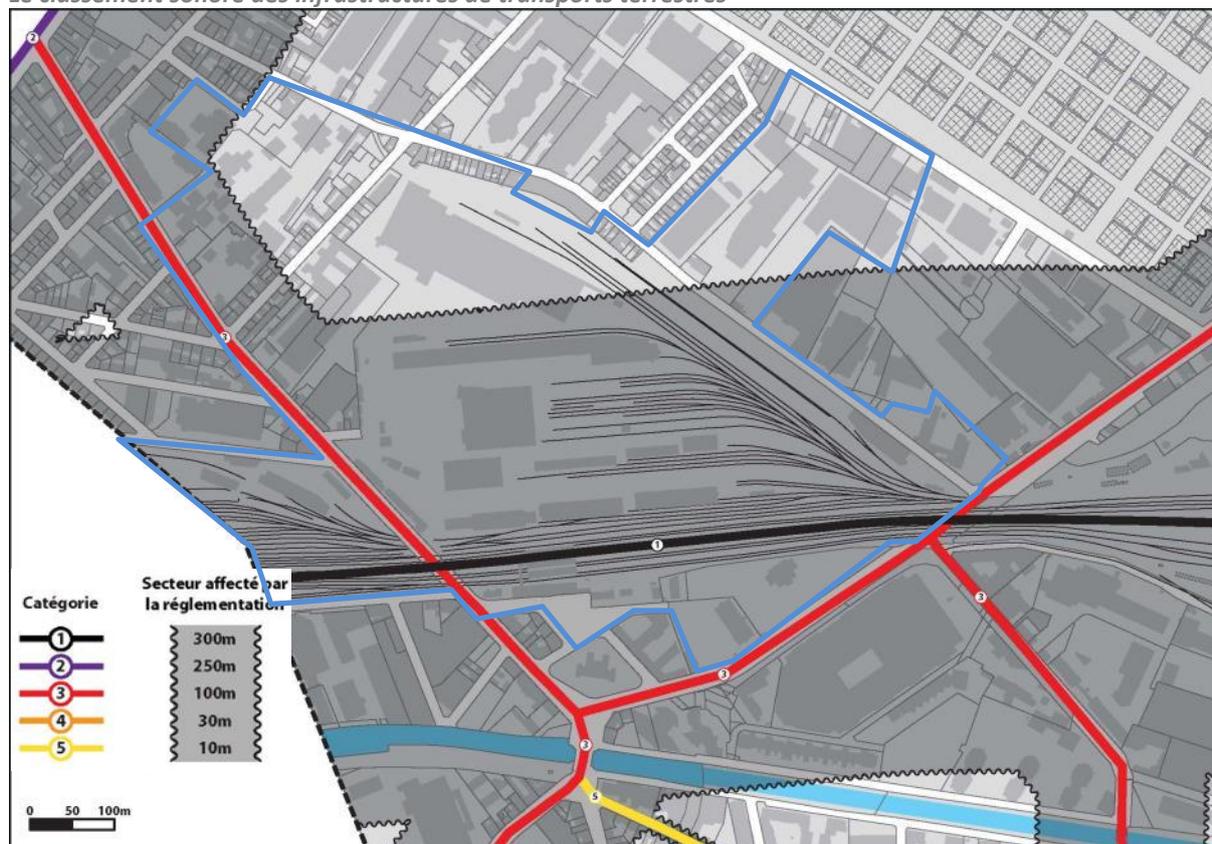
Les principaux polluants de l'air susceptibles d'être présents dans l'Ecoquartier Gare de Pantin sont les **dioxydes d'azote** (trafic routier), les **particules fines** et les **composés organiques volatils** (installations de combustion et entreprises). Le dioxyde de soufre et le dioxyde de carbone peuvent être également présents si des procédés de combustion hors industrie sont utilisés.

Plusieurs axes de transports bruyants classés par arrêtés préfectoraux : voie ferrée (catégorie 1), RD20 et RD115 (catégories 2 et 3). Les mesures de bruit effectuées sur le site d'études **ne révèlent pas de situations particulièrement bruyantes**, excepté aux abords immédiats de l'avenue Leclerc, de l'avenue Edouard Vaillant et de la voie ferrée.

Les ambiances sonores sont très contraintes notamment au niveau de l'avenue Edouard Vaillant, des voies ferrées (en journée), de l'avenue du Général Leclerc et de la rue Diderot.

La situation sonore est relativement modérée sur le reste du quartier, hors localement un point sur la rue Denis Papin.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres



Afin de limiter les nuisances sonores générées par les voies ferrées, et par le périphérique, le projet utilisera un épannelage dégressif du nord au sud et de l’est à l’ouest, tout en veillant à la diffraction du bruit au sommet des bâtiments. Le projet travaille également sur la programmation en développant des usages moins sensibles dans les secteurs les plus impactés par le bruit.

Impacts et mesures attendus du projet

EFFETS potentiels de la mise en compatibilité du PLUi	IMPACTS	MESURES
<p>[Incidence positive] La création de l’espace vert (inscrit au règlement par la zone N) participe à recréer une zone de calme en cœur de quartier.</p> <p>[Incidence négative] L’évolution des capacités d’accueil accroît l’exposition des personnes et du bâti aux risques naturels concernant la zone : retrait-gonflement des</p>	<p>[Incidence nulle] Le site du projet est soumis aux risques de mouvement de terrain liés à la présence potentielle de poche de dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles au titre d'un aléa fort. Les aménagements de l'écoquartier ont fait l'objet d'investigations géotechniques afin d'évaluer la présence ou non de poches de dissolution de gypse. Là où la présence d'une sensibilité est avérée,</p>	<p>Dans le cadre du projet La gestion des eaux pluviales du projet prévoit la collecte des eaux pluviales de manière surfacique par ruissellement vers les noues des différents bassins versants. Suivant la nature des sols en place, il a été évalué les capacités d’infiltration. Aussi, là où les sols le permettent, les eaux pluviales sont infiltrées à 100% jusqu’à la décennale. Au-delà de la décennale, les ouvrages surfaciques surversent vers l’espace public. Le projet se trouvant en point haut par rapport aux voiries existantes adjacentes, les eaux surversées ruisselleront en surface vers le réseau existant. Ainsi, l’objectif est de ne pas venir créer de réseau de collecte des eaux pluviales au cœur du projet et de</p>

EFFETS potentiels de la mise en compatibilité du PLUi	IMPACTS	MESURES
<p>argiles, dissolution du gypse et remontées de nappes. Ces risques concernent surtout le bâti et les espaces publics, amenant des fissures et des effondrements.</p> <p>Étant donné le caractère anciennement industrialisé du site et la proximité de plusieurs ICPE, une pollution des sols est suspectée. Selon l'étude de pollution</p> <p>Selon l'étude de pollution SOLPOL du 22 décembre 2022, les sols pollués se situent plutôt au Nord Ouest de la ZAC (croisement Cartier-Bresson et Denis Papin) et en partie au sud-est (près des emprises ferroviaires rue Cartier-Bresson).</p> <p>L'augmentation de la capacité d'accueil accroît aussi l'exposition des personnes aux nuisances sonores, notamment en bordure de voie ferrée et à proximité des axes routiers. Ces axes générant un important trafic amènent aussi une qualité de l'air dégradée. La création d'un nouvel axe de traversée, entre la rue Diderot et l'avenue Edouard Vaillant, est susceptible d'engendrer de nouvelles nuisances.</p>	<p>la SPL Ensemble suivra les recommandations de l'IGC relatives à la gestion du risque.</p> <p>[Incidence négative]</p> <p>L'étude qualité de l'air réalisée par Ramboll met en évidence une diminution globale des émissions de polluants atmosphériques entre l'état initial 2019 et l'horizon 2035. Toutefois, l'étude met en évidence une légère augmentation de ces émissions entre le scénario 2035 référence et 2035 Projet.</p> <p>L'implantation des équipements sensibles (équipements scolaires) devra être privilégiée sur les zones les moins polluées.</p> <p>Outre la légère augmentation des émissions de polluants atmosphériques liée à la mise en œuvre du projet, le projet entraîne également une augmentation de la part de la population exposée à une qualité de l'air dégradée.</p> <p>En effet, le projet prévoit le développement de 1 592 à 1 745 logements, soit environ 3 970 habitants supplémentaires attendus. Ces nouveaux habitants arrivant sur la commune seront de fait soumis à la qualité de l'air dégradée.</p> <p>L'aménagement des espaces publics, des espaces verts, le positionnement des équipements sensibles (équipements scolaires) devront tenir compte des pollutions identifiées sur le site et du plan de gestion proposé. En effet, il existe un risque d'exposition pour les futurs habitants du quartier à une pollution rémanente.</p>	<p>maintenir un fonctionnement 100% surfacique. Une attention particulière est portée au nivellement des espaces publics afin d'éviter l'accumulation d'eau en point bas en cas d'évènement pluvieux supérieur à la décennale.</p> <p>Ainsi, les mesures suivantes devront être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une déclaration comprenant des renseignements sur la nature et le volume des activités, les conditions d'évacuation et d'épuration des eaux résiduaires et des émanations de toute nature ainsi que les conditions d'élimination des déchets et résidus de l'exploitation. <p>Pour limiter les rejets polluants, le projet incitera à l'utilisation des modes doux et au rabattement sur les transports en commun et certaines constructions iront au-delà de la réglementation en vigueur. Les matériaux utilisés permettront de préserver la qualité de l'air à l'intérieur des locaux et de minimiser les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle globale. Plus précisément, les mesures suivantes sont envisagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un projet qui s'inscrit à proximité du projet de PEM de la gare RER de Pantin - Un développement des modes doux au sein du quartier - Action sur les conditions de circulation <p>Depuis 2013, plusieurs diagnostics de pollution des sols ont été réalisés, comme détaillé dans l'état initial (tome 1) de la présente étude d'impact (rapports INFOS et DIAG du bureau d'étude SOLPOL, en annexe du présent dossier). Au total depuis 2007, près de 615 sondages de sols, 143 piézaires et 13 piézomètres ont été réalisés. Il est à noter que les secteurs central et Jacques Brel ont fait l'objet de rapports distincts. Les mesures suivantes sont envisagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour le secteur central, le plan de gestion global et par îlot réalisé démontrent la compatibilité des sols avec les usages projetés après application d'une mesure de gestion consistant en l'excavation et évacuation des terres hors site). - pour le secteur Jacques Brel, au même titre que pour le secteur central, le DIAG réalisé sera complété par la mise en œuvre du plan de gestion global et par îlot dès lors que la programmation sera stabilisée. Dans ce cadre, le groupe scolaire Lolive-Vaillant fera l'objet d'investigations complémentaires sur

EFFETS potentiels de la mise en compatibilité du PLUi	IMPACTS	MESURES
	<p>Le projet d'aménagement du quartier va permettre d'assainir en partie le site par son aménagement.</p> <p>[Incidence négative] Les modélisations réalisées montrent que deux bâtiments (situés 14 avenue Edouard Vaillant), situés en zone d'ambiance sonore préexistante modérée, sont concernés par des niveaux sonores supérieurs aux seuils réglementaires de 60 dbA en période diurne et de 55 dbA en période nocturne. Actuellement, ces bâtiments semblent inoccupés. Toutefois, à ce stade du projet, il est envisagé une programmation de type activités pour ces deux bâtiments.</p> <p>Les modélisations permettent de conclure qu'à l'horizon 2035, les écarts de niveaux sonores en façade des bâtiments existants entre les situations avec et sans projet sont compris entre -1,0 et +2,0dBA. Ces écarts proviennent principalement de l'évolution des trafics routiers. Les trafics routiers à l'horizon 2035 (avec et sans projet) étant globalement plus faibles qu'en situation initiale notamment le long de l'avenue Edouard Vaillant, les niveaux sonores calculés s'en trouvent donc réduits.</p> <p>Pour les façades des nouveaux bâtiments donnant sur la rue Diderot, l'avenue Edouard Vaillant, l'avenue du Général Leclerc et la voie ferrée, les niveaux de bruit calculés à l'horizon 2035 sont supérieurs à 65dBA en période diurne (ambiance sonore non modérée).</p>	<p>les sols et les gaz de sol afin de mener une EQRS et ainsi d'identifier les mesures de gestion permettant d'assurer la mise en compatibilité sanitaire avec les usages projetés, à savoir ceux d'un établissement scolaire.</p> <p>Les mesures suivantes sont envisagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un projet qui s'inscrit à proximité du projet de PEM de la gare RER de Pantin - Un développement des modes doux au sein du quartier - Des principes de conception permettant de limiter l'exposition aux nuisances sonores - Une mise en œuvre de protections acoustiques à étudier. <p><u>Dans le cadre de la MEC</u></p> <p>[R] Concernant les nuisances sonores potentielles pour les logements en rez-de-chaussée, une mesure de réduction a été intégrée dans la modification : ces logements devront être surélevés d'1m par rapport à la rue, ou alors une bande tampon végétalisée de deux mètres d'épaisseur minimum devra être installée.</p> <p>De plus, la réduction des places de stationnement va dans le sens d'une réduction des sources d'émissions du bruit au sein de l'écoquartier.</p> <p>Limitation du ruissellement pluvial (venelles sauvages, gestion de l'eau à la parcelle).</p>

H -Le contexte foncier et réglementaire

Synthèse du diagnostic et principaux enjeux d'aménagement

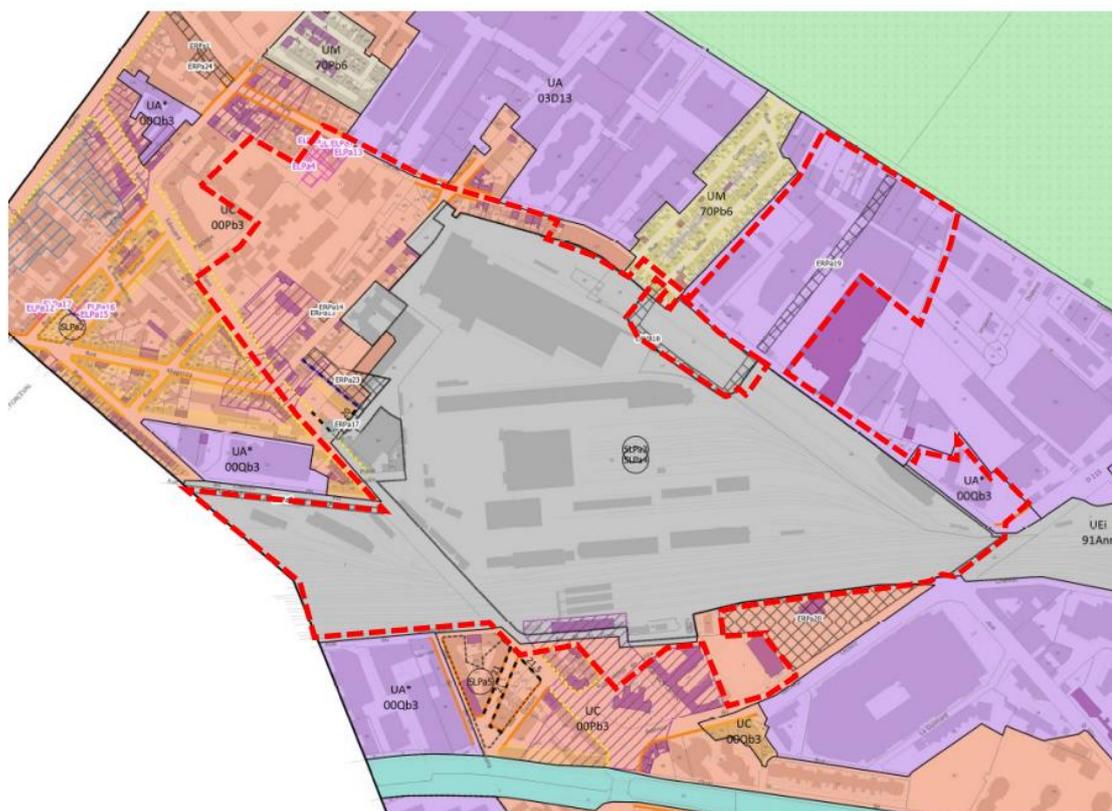
La carte d'urbanisation du SDRIF 2013, document en vigueur, fait apparaître le site d'études comme un quartier urbanisé à densifier et à fort potentiel de densification.

Le PDUIF a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des Franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

Le PDUIF 2012 propose des objectifs permettant d'accroître les déplacements en transports collectifs et en modes actifs.

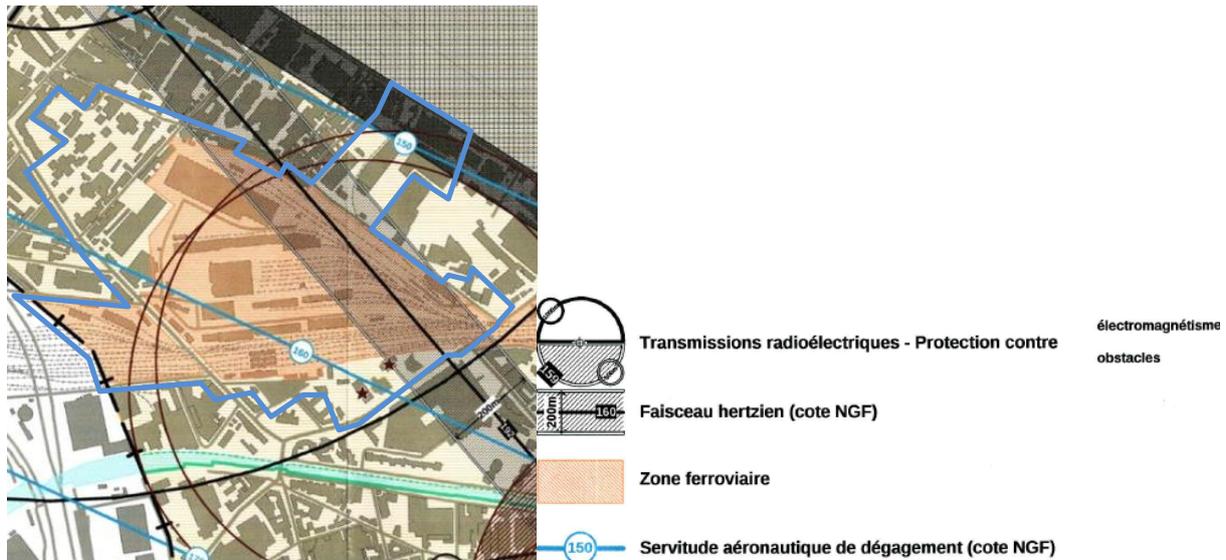
Les orientations générales d'aménagement du PADD et OAP du PLUi fixent la politique de la ville en matière d'aménagement et se déclinent en trois axes majeurs dont le projet devra prendre en compte : améliorer durablement le cadre de vie au quotidien et maîtriser la croissance urbaine en intégrant une ambition élevée en matière d'écologie urbaine ; réduire les inégalités urbaines et sociales ; créer les conditions d'un développement économique durable.

Le site d'études s'inscrit en plusieurs zones et secteurs distincts : la zone UC (centralité), secteur UA (secteur d'activités économiques), et UEi (infrastructures).



Extrait du plan de zonage de la commune de Pantin – Source PLUi de l'EPT Est Ensemble, rapport de présentation d'Espace Ville, 2023.

Le site d'études est concerné par **plusieurs servitudes**.



Impacts et mesures attendus du projet

IMPACTS	MESURES
<p>[Incidence nulle]</p> <p>Le site est concerné par 7 servitudes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Périmètres de protection des monuments historique ; - Servitudes relatives aux chemins de fer ; - Plan de Prévention des Risques Naturels ; - Servitudes relatives au voisinage du cimetière pour la partie est du secteur d'étude ; - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et réception exploités par l'Etat ; - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, concernant la protection des centres contre les perturbations électromagnétiques ; - Servitudes aériennes de dégagement autour des aérodromes civils et militaires. <p>Le projet d'aménagement envisagé sur le site provoquera une transformation du parcellaire : la répartition entre « domaine public » et « domaine privé » évoluera afin de répondre aux modes d'occupation projetés.</p>	<p>Le projet respectera les différents décrets et servitudes sur le secteur.</p> <p>L'aménageur devra privilégier le dialogue à l'amiable pour les acquisitions foncières nécessaires et formuler des propositions de relogement. Cependant, il est également prévu que la collectivité autorise l'aménageur à mettre en œuvre une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique dans le cas où aucun accord amiable n'aurait pu intervenir.</p>

Auteurs de l'étude

La présente étude d'impact a été actualisée et complétée en évaluation environnementale unique Pour le compte de :
par :

EVEN Conseil
52 rue Jacques Hillairet – 75612 Paris Cedex 12
Tél : 01 53 46 65 09

SPL Ensemble
28, rue Hoche 93507 Pantin Cedex
Tél : 01 41 83 16 14

La présente étude d'impact a été réalisée par :

CODRA
157 rue des Blains - 92 220 BAGNEUX
Tél : 01 45 36 19 76
Fax : 01 46 64 26 09
<http://www.codra-conseil.com>

Pour le compte de :
Etablissement Public Territorial Est Ensemble
100 avenue Gaston-Roussel - 93 232 ROMAINVILLE
Cedex
Tel : 01 79 64 54 54
<http://www.est-ensemble.fr>

Sur la base d'un projet conçu en partenariat avec la Ville de Pantin, l'Etat, la Région Ile de France, le Conseil Général de la Seine Saint Denis, La Caisse des Dépôts et Consignations, Réseau Ferré de France, la SNCF, le STIF, les Villes de Paris, Bobigny et Noisy le Sec, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France.

Cette étude d'impact prend en compte notamment les données et les résultats des études techniques réalisées pour le compte de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et de la Ville de Pantin par les bureaux d'étude suivants :

SEMOFI
565 rue des Vœux Saint Georges
94290 Villeneuve Le Roi
Tél : 01 49 61 11 88

COMPOSANTE URBAINE
45 avenue trudaïne
75009 PARIS
Tél : 01 48 78 09 09

AHICF
9, rue du Château-Landon
75010 Paris
Tél : 01 58 20 51 01

Agence Bécard et Palay
30 rue Ligner
75020 Paris
Tél : 01 55 25 45 70

RAMBOLL
Immeuble Le Cézanne
155 rue Louis de Broglie
13100 Aix-en-Provence

AREP
16 avenue d'Ivry
75013 Paris
Tél : 01 57 27 15 00

ICE et BURGEAP
27, rue de Vanves
92 772 Boulogne Billancourt
Tél : 01 46 10 25 70

SOL DATA ACOUSTIC
21 Rue du Port
92000 Nanterre
Tél : 01 41 44 85 00

CDVIA
2 Rue Suchet
94700 MAISONS ALFORT
Tél : 08 99 10 39 33

Agence TGTFP et Associé
3 rue Boyer
75020 Paris
tél. 01 43 66 87 89

STRATEGEO
2 rue Troyon
92 310 Sèvres
Tél : 01 84 76 07 00

EDEIS
19 boulevard Paul Vaillant
Couturier
94 200 Ivry-sur-Seine
Tél : 01 56 20 50 00

BIODIVERSITA
21 rue du Faubourg Saint-Antoine
75011 Paris
Tél. 0143664213

LETOURNEUR CONSEIL
78 Avenue Victor Cresson
92130 Issy-les-Moulineaux
Tél : 01 78 16 45 10

SCE
5, avenue Augustin-Louis Cauchy
10703 44307 NANTES Cedex 3
Tél : 02 40 68 51 55

ACOUPLUS – Groupe VENATHEC
4 avenue Doyen Louis Weil
38000 GRENOBLE
Tél : 04 76 14 08 73

Citec Ingénieurs Conseil
73 avenue Parmentier
75011 Paris
Tél : 01 84 19 47 56

TRIBU
162-164 rue de Crimée
75 019 Paris
Tél : 01 43 49 55 75

Objectif Ville

6 rue Jean Jaurès
94 170 Bagnolet
Tél : 09 52 70 69 92

SOLPOL / SAGA Ingénierie

24 rue des Carriers Italiens
91 350 Grigny
Tél SOLPOL : 01 69 02 07 77
Tél SAGA : 01 75 30 25 20

GINGER DELEO

49 avenue Franklin Roosevelt
77 210 Avon
Tél : 01 60 74 54 60

Attitudes urbaines

103 rue Lafayette
75010 Paris
Tél : 01 40 34 08 47

HANK

200 avenue Jean Jaurès
69 007 Lyon
Tél : 04 78 92 81 87

ICF Environnement

14/30 rue Alexandre – Bâtiment C
92 635 Gennevilliers Cedex
Tél : 01 46 88 99 00

Agence Laverne

6 Place Louis XIII
94150 Rungis
Tél : 01 46 87 25 91

Creaspaces

19 avenue des Indes
91940 Les Ulis
Tél: 01 64 46 03 46

PIVADIS

24 rue de la Bredouche
45 380 La-Chapelle-St-Mesmin
Tél : 02 38 43 41 38

LAQ

27 avenue Guy Môquet
94 400 Vitry-sur-Seine
Tél : 01 84 23 75 33

MA GEO

51 boulevard de Strasbourg
59 044 Lille Cedex
Tél : 03 20 52 59 82

SOLPOL

24 rue des Carriers Italiens
91350 Grigny
Tél : 01 69 02 07 77