



DDTE/DAD - 12/11/2024 - ZAC Ecoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi d'Est ensemble

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

PPA présentes :

DRIEAT IDF :

- Célia LABEJOF, Adjointe au chef du pôle planification et urbanisme, UD93/SPAT/PPUA ;
- Marc NGUYEN VAN PHU, Chargé de mission secteur Est Ensemble - Référent économie circulaire, UD93.

Ville de Pantin :

- Sylvain ROCHE, Directeur du développement urbain et de la transition ;
- Laurent SUQUET, Responsable du Pôle Urbanisme et Architecture.

Région IDF :

- Mathilde PLANEIX, Chargée de mission territoriale (Paris, EPT 4-5-6-8-9 & leurs communes), service IDF Nord/DADT/POLAT.

EPFIF :

- Alexandre PARIS, Chef de projets fonciers.

Chambre des métiers et de l'artisanat de Seine-St-Denis :

- Christopher BRIDE, Chargé de développement territorial.

Autres participants à la réunion :

EPT Est Ensemble (MOA) :

- Sarah KHIREDDINE, Responsable du pôle planification et déplacements ;
- Yannick DUTERTE, Chef de projet planification - Faubourg ;
- Mathilde GUELLAËN, Cheffe de projet aménagement - Faubourg.

SPL Ensemble (Aménageur) :

- Guillaume CHAMBRAS, Chef de projet.

PPA excusées :

SEDIF (un avis a été envoyé par courrier)

PPA absentes

EPT Plaine Commune

IDFM

Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France

Chambre des métiers e de l'artisanat d'Ile-de-France

Chambre de commerce et d'industrie de la Seine-St-Denis

Département de Seine-St-Denis

Métropole du Grand Paris

Mairie de la Courneuve

Mairie d'Aubervilliers

Mairie de Paris

Mairie de Paris 19^{ème}

Mairie du Pré-St-Gervais

Mairie des Lilas

Mairie de Romainville

Mairie de Bobigny

Présentation du projet par la SPL Ensemble (aménageur) :

Voir le support de la réunion, joint au présent PV, qui présente le projet et les enjeux lié à la Déclaration de projet (DP) valant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU).

Quelques rappels historiques :

- Volonté de créer l'écoquartier dès 2003. Création de la ZAC en 2013 puis modification du périmètre en 2017 afin de retirer la parcelle du SEDIF et permettre la réalisation de « coups partis » tel que le collège Jean Lolive (inauguré en 2022).
- Suite aux accords fonciers établis avec la SNCF, le projet est réamorcé à partir de 2020 avec la désignation de l'aménageur et la signature du traité de concession.

Projet urbain :

- Volonté de se raccrocher à l'existant, de « faire avec » malgré les contraintes présentes, notamment le nivellement spécifique dû à la plateforme ferroviaire qu'il y'a lieu de raccrocher avec les voiries en périphérie du site (Bresson, Papin, Vaillant, etc.).
- Projet décomposé en 5 secteurs opérationnels, qui présentent des niveaux d'avancement distincts
- Apporter une réponse au déficit d'espaces verts sur le secteur des quatre chemins.

Refonte du plan guide :

- Développer les perméabilités entre la partie nord et sud de la ville pour résorber les multiples fractures urbaines liées aux infrastructures (RN3, réseau ferré est, canal de l'Ourcq) et ainsi assurer la couture urbaine.

- Multiplier les ramifications pour désenclaver ce site et retisser le lien avec les rues avoisinantes. Volonté de se raccrocher à l'ensemble du tissu alentours.
- Faire valoir au sein du plan guide l'héritage ferroviaire du site à travers les grands tracés.

Nature en ville :

- Tenir compte des enjeux faune-flore identifiés
- Développer des espaces verts généreux en diversifiant les espaces : conversation de milieux secs et développement de milieux propices au développement de la faune urbaine dite commune avec la création de nouveaux espaces verts
- Assurer l'intégration des nouveaux espaces dans une trame verte et brune globale à l'échelle de la commune et du territoire.

Mobilités :

- Développement d'un axe viaire principal orienté sur un axe est-ouest entre la rue Edouard Vaillant et la rue Diderot en passant par la rue Cartier Bresson
- Les autres voies créées constituent des voies secondaires pour la desserte des lots.
- Favoriser les mobilités douces.
- En complément des ramifications avec les quartiers avoisinants, accroître les connexions nord-sud pour les mobilités douces afin de relier la gare de Pantin, le centre-ville, le canal et plus largement la partie sud de la commune.

Plan guide :

- S'intégrer dans un tissu faubourien existant en développant un projet urbain permettant les mutations foncières à petite échelle.
- Développer une ville qui vive Assurer une mixité sociale et programmatique, avec des dominantes suivant les secteurs de la ZAC.

Compte-rendu des avis et échanges :

Au sujet du STECAL et de la CIPENAF :

DRIEAT IDF :

Nous avons constaté la création d'un STECAL au sein de la zone naturelle créée qui correspond à l'emplacement du futur parc. D'un point de vue règlementaire, cela implique la saisine automatique de la Commission interdépartementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF). Nous nous interrogeons notamment sur la multiplicité des destinations qui y seraient autorisées (cinéma, etc.). Il faut noter que la saisine de la CIPENAF décalera le calendrier prévisionnel du projet. Nous avons donc proposé l'idée de passer le parc en zone urbaine avec mise en place d'un emplacement réservé pour création d'espaces verts autour de la maison.

Est-ce que le dossier CIPENAF a déjà été déposé ?

SPL Ensemble :

Il y a effectivement création d'une zone N pour le futur parc dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi. Le STECAL est prévu pour la conservation et la transformation d'une

maison qui se trouve dans le futur parc et dont la programmation n'est pas encore définie. Cette création de STECAL implique effectivement le passage en CIPENAF. La zone N est un choix politique. La Ville souhaite donc garder la zone N même si le calendrier est décalé du fait de cette saisine CIPENAF obligatoire. Il faut néanmoins noter que nous sommes dans un cas particulier, car il s'agirait d'un STECAL situé dans une zone N qui n'est aujourd'hui pas encore un espace naturel. Concernant la programmation de la maison existante que l'on souhaite conserver dans le futur parc, nous envisageons notamment d'en faire des sanitaires. Ce qui ressort de la concertation, c'est une programmation de type guinguette. La discussion n'a pas encore eu lieu avec les élus et collectivités sur la destination définitive donc il nous semble prématuré de restreindre les destinations possibles.

DRIEAT IDF :

Est-ce que vous avez une date pour la commission CIPENAF ?

Ville de Pantin :

Nous avons une interrogation sur la saisine CIPENAF. Nous comprenons l'objectif visé par la CIPENAF. Cependant, dans notre cas, il ne s'agit pas d'un espace naturel existant mais bien d'une création qui vise à valoriser la renaturation d'une friche ferroviaire qui est aujourd'hui intégralement imperméabilisé. Du fait de la spécificité de ce cas de figure qui traite d'un STECAL qui vient s'implanter au sein d'une zone N projetée, et non existante, une instruction dérogatoire peut s'envisager afin de maintenir les objectifs calendaires. Nous nous tenons bien évidemment à la disposition des services instructeurs afin d'apporter toutes les informations nécessaires nous permettant d'éviter un délai complémentaire de 3 mois. A l'évidence, faire une croix sur la création de plus de 2 hectares de zone N dans l'unique but de maintenir le calendrier opérationnel ne nous semble pas une solution pertinente en faveur des enjeux de développement durable et de l'engagement politique porté.

DRIEAT IDF :

Il faut interroger la CIPENAF sur ce point.

Compatibilité avec le SCOT et avec le SDRIF-E :

DRIEAT IDF :

Le PLUi doit normalement être mis en compatibilité avec le SCOT. Par ailleurs, il faut noter que le SDRIF-E sera approuvé en janvier 2025, soit avant l'approbation de la DP valant MECDU. Pour information, l'approbation se fait par décret en conseil d'Etat parce que le SDRIF-E a fait l'objet d'une adoption en Conseil régional le 11 septembre 2024.

Région IDF :

Le SCOT ne sera peut-être pas compatible avec le SDRIF-E. C'est le SDRIF approuvé par le conseil d'Etat le 27 décembre 2013 (« SDRIF 2013 ») qui s'applique toujours à ce jour. Or, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, le SCOT lui fait écran par principe de subsidiarité tant que le SDRIF-E n'a pas été approuvé par le Conseil d'Etat. A noter que le SCOT a été approuvé par le conseil métropolitain le 13 juillet 2023, soit avant la loi du 20 juillet 2023 dite « ZAN 2 ». Il devrait donc peut-être être mis en compatibilité d'ici le 22 février 2027 avec le SDRIF-E. Par ailleurs, les PLUi devront être mis en compatibilité avec le SCOT ou à défaut avec le SDRIF-E au plus tard le 22 février 2028.

Est Ensemble :

Nous devons effectivement évoquer le SCOT et le SDRIF-E. Sur les questions de nature en ville, le SCOT indique dans sa prescription P86 qu'il faut « tendre vers 30% de pleine terre ». Au regard des mesures prises en faveur de la renaturation et de la protection des espaces de pleine terre, le PLUi d'Est Ensemble s'inscrit pleinement dans le respect de cette prescription. A noter que la modification n°3 du PLUi en cours a pour objectif principal d'amplifier encore la renaturation du territoire. Par ailleurs, à l'échelle de la ZAC Ecoquartier Gare de Pantin – Quatre chemins, ce sont plus de 7,15 hectares d'espaces verts dont 3,5 hectares d'un seul tenant comprenant un parc de 2,35 hectares, qui sont prévus sur des terrains qui sont aujourd'hui très largement imperméabilisés. Suite à l'intervention précédente, nous avons deux questions. Question 1 : peut-on considérer qu'à partir du moment où un document est arrêté, cela gèle la compatibilité avec le document supérieur ? Question 2 : si le SCOT n'est pas compatible avec le SDRIF-E, est-ce que la DP valant MECDU devrait être compatible avec le SDRIF-E ? Il nous semble que des délais de mise en compatibilité éventuelle du SCOT avec le SDRIF-E puis des PLUi avec le SCOT sont prévus.

Région IDF :

Par exemple, sur la carte réglementaire n°2 du SDRIF-E adopté intitulée « Développer l'indépendance productive régionale », il y a un aplats correspondant à l'orientation réglementaire (OR) n°103 qui englobe la ZAE Cartier Bresson qui dit « les documents d'urbanisme favorisent le maintien des activités économiques ». La Région procède à la lecture en séance de l'OR. Si le maintien de l'activité n'est pas possible, il faut compenser ailleurs sur le Territoire d'Est Ensemble.

Ville de Pantin :

La programmation nous semble prématurée sur la zone Cartier Bresson. Quand le SDRIF-E parle de compensation, c'est sous quelle forme ?

Région IDF :

Il faudra, dans le dossier, donner des informations chiffrées sur la ZAE Cartier Bresson pour montrer comment les pertes sont compensées, à quelle échelle (ZAC, Est Ensemble, etc.). La perte de surface d'entrepôts et d'activités artisanales ou industrielles peuvent être compensées par du tertiaire.

Ville de Pantin :

Il faut noter que la Ville considère qu'il est prématuré d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles d'activités de la zone Cartier Bresson.

SPL Ensemble :

Le projet prévoit bien que les pertes éventuelles de surfaces d'activités dans la ZAE Cartier Bresson seront compensées ailleurs. Le projet de ZAC prévoit notamment de créer 120 000 m² de bureaux. Par ailleurs, conformément à la position de la Ville, nous allons, dans l'OAP, retirer l'aplat bleu indiquant une « programmation mixte » sur les parcelles L26 (en partie) et M85 situées dans la ZAE Cartier Bresson.

Est Ensemble :

Dans le cadre de la modification n°3 du PLUi dont l'enquête publique aura lieu en février prochain, nous avons contribué à ce travail de compensation avec la création de nouvelles zones UA sur l'ensemble du Territoire d'Est Ensemble.

DRIEAT IDF :

Il est prévu un taux de pleine terre de 15% alors que le SCOT demande 30% à l'échelle du territoire. Comment cela se fait-il ?

SPL Ensemble :

A l'échelle de la ZAC, en prenant en compte les espaces publics, on atteint bien les 30% de pleine terre.

DRIEAT IDF :

Dans le projet de PPA de la Plaine de l'Ourcq, il est indiqué de bien mettre en valeur les points de vue paysagers. Ce sujet fait également l'objet d'une remarque dans le cadre du processus de la labellisation Ecoquartier.

Dimensionnement des cellules commerciales :**Chambres des métiers et de l'artisanat de SSD :**

Est-ce que les espaces commerciaux et d'intensité urbaine sont déjà définis de façon précise ? Est-ce qu'il est notamment prévu des cellules de petite dimension pour accueillir des commerces de proximité ?

SPL Ensemble :

Nous avons pour objectif de retrouver une polarité à l'échelle de la ville, notamment sur l'avenue Edouard Vaillant et la rue Hoche. Chaque phase de commercialisation fera l'objet d'une commercialisation de petites cellules.

Ville de Pantin :

A noter que cet objectif est également intégré dans la modification n°3 du PLUi au sein de l'OAP commerces.

Avis du SEDIF :

Est Ensemble lit le courrier transmis par le SEDIF (et annexé, avec ses pièces jointes, au présent PV). Le courrier indique les points suivants :

- L'importance d'indiquer sur les plans que les ouvrages d'eau potable du SEDIF (une usine de production d'eau potable, deux réservoirs semi-enterrés et une station de chloration), sis 49 avenue du Général Leclerc à Pantin (parcelle cadastrale P24), se situent bien en dehors de cette ZAC ;

- Que la ZAC est très largement incluse dans le périmètre de protection rapprochée (PPR) de l'usine de production d'eau potable et que les prescriptions et interdictions associées doivent être respectées (ci-joint l'arrêté préfectoral de DUP du 29 mars 2018) ;
- La présence d'une conduite de transport d'eau potable de 1 250 mm de diamètre dans cette ZAC (ci-joint un extrait SIG) et les prescriptions particulières à respecter (cf. recommandations techniques et guide aménageur ci-joints).
- Le SEDIF et son délégataire souhaitent être systématiquement consultés sur les demandes d'autorisations d'urbanisme situées dans le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable.

Modifications demandées par la Ville de Pantin :

La Ville de Pantin a fait part d'un certain nombre de corrections dans un courrier envoyé à Est Ensemble en vue de la réunion d'examen conjoint d'aujourd'hui. La Ville lit le courrier qui sera annexé au PV de la réunion d'examen conjoint (voir courrier ci-joint). Les demandes concernent notamment l'OAP créée et le règlement de la nouvelle zone de projet envisagés. Les principaux éléments sont listés ci-dessous :

- Découpage du parc de l'Ecoquartier. Les travaux de la MOE ont fait évoluer à la marge la partie ouest du parc. Il est donc nécessaire d'intégrer la nouvelle forme du parc à la fois dans l'OAP et dans le règlement.
- Pleine terre. L'OAP indique un objectif de 20% de pleine terre à l'échelle de la ZAC dans les parcelles privées. Nous souhaitons que ce point soit intégré dans le règlement.
- Patrimoine historique (OAP). Il manque la maison à 4 pans (le pavillon à l'entrée du nouveau quartier). Il faut l'ajouter, en plus des 3 éléments à préserver déjà indiqués.
- Il faudrait faire apparaître les nouvelles sous-destinations par cohérence avec la modification n°3 du PLUi. Nous souhaitons interdire ces nouvelles sous-destinations dans la ZAC.
- Il faudrait faire un toilettage des règles concernant les saillies et retraits.
- Marché des 4 Chemins : on souhaite pouvoir le pérenniser. Il faut trouver la possibilité dans le règlement ou zonage, de le pérenniser. La ville fait une proposition.
- Sur les aspects extérieurs des constructions : reprendre les règles générales indiquées dans le PLUi.
- Emprises alternatives (plan de zonage) : l'emprise du quai de la mémoire est trop épaisse par rapport à la réalité du projet.
- Emprise de la future extension de l'école Joséphine Becker : on ne retrouve pas l'extension de l'école dans le zonage.

- L'îlot métropolitain dans la ZAE : on le juge trop prématuré. Il faut le maintenir dans le règlement et dans le zonage en UA et le sortir de « îlot métropolitain » dans l'OAP.
- Volonté de mettre un emplacement réservé sur la parcelle H77 pour créer une percée directe entre le futur parc de l'Ecoquartier et le Square Lapérouse existant. C'est une percée qui existe dans le plan guide. La Ville est bien consciente du risque lié au droit de délaissement. Mais c'est tout l'intérêt. Nous craignons notamment l'arrivée d'une DIA avec un projet promoteur qui empêcherait de faire la percée.

Antoine SOULIER THOMAZEAU
Directeur de l'Aménagement et des Déplacements
EPT Est Ensemble Grand Paris