

ZAC ECOQUARTIER GARE DE PANTIN – QUATRE CHEMINS

NOTICE EXPLICATIVE ET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, la présente note précise les coordonnées du maître d'ouvrage et du responsable du projet, l'objet de l'enquête et les mentions des textes qui régissent l'enquête publique ainsi que les autorisations nécessaires pour la réalisation du projet.

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| I. Maître d'ouvrage et responsable du projet | 3 |
| II. Présentation du projet..... | 3 |
| III. Objet de l'enquête | 5 |
| III. 1. Dossier d'autorisation environnementale de la ZAC écoquartier Gare de Pantin –Quatre Chemins | 5 |
| III. 2. Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI..... | 6 |
| III. 3. Dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Gare de Pantin – Grand Quatre Chemins..... | 7 |
| IV. Période de l'enquête | 7 |
| V. Mentions des textes qui régissent l'enquête publique..... | 7 |
| VI. Autorisations nécessaires pour la réalisation du projet | 8 |
| Annexe 1 – Liste des acronymes | 9 |
| Annexe 2 – Arrêté Préfectoral du 27 mars 2025..... | 10 |

I. Maître d'ouvrage et responsable du projet

Un traité de concession, dont l'objet est de confier la réalisation de l'opération d'aménagement « ZAC écoquartier Gare de Pantin – Quatre Chemins », a été conclu entre l'EPT Est Ensemble, pouvoir adjudicateur et collectivité concédante, et la Société Publique Locale (SPL) Ensemble, aménageur et concessionnaire.

Le traité de concession a été approuvé lors du conseil du territoire de l'Etablissement Public Territorial en date du 4 février 2020. La SPL Ensemble a été désignée de façon concomitante en tant que concessionnaire afin de réaliser les missions confiées par le traité de concession.

La SPL Ensemble est représentée par Monsieur Dominique GIVOIS, Directeur Général.

Adresses :

- ✓ Siège social : 100, avenue Gaston Roussel – 93230 Romainville
- ✓ Bureaux : 28, rue hoche – 93500 Pantin

II. Présentation du projet

La ZAC Écoquartier Gare de Pantin s'étend sur 42,4 hectares, à l'ouest de la commune, en limite de Paris et à proximité d'Aubervilliers.

Le projet prend place, pour partie, sur d'anciennes emprises SNCF et s'attache à créer un nouveau quartier urbain en lieu et place majoritairement d'activités de logistique et ferroviaires. Il est situé dans un secteur bénéficiant d'une excellente desserte en transport en commun qui confère au site une bonne accessibilité. Il est également positionné à proximité du Canal de l'Ourcq et d'espaces réservoirs de biodiversité tels que le cimetière parisien de Pantin-Bobigny, et bénéficie également de la proximité du Parc de la Villette, localisé de l'autre côté du périphérique.

La position centrale de la ZAC écoquartier Gare de Pantin – Quatre Chemins au sein de la commune permet également au projet de répondre à l'un des enjeux du projet urbain qui est de passer outre la césure urbaine engendrée par le réseau ferré et ainsi de rapprocher le quartier des Quatre-Chemins, situé au nord de la commune, au reste de la ville. Le projet a également pour ambition de compenser le manque important d'espaces verts par la réalisation d'un parc et de répondre aux besoins des pantinois.es, par une mixité sociale et fonctionnelle grâce à une offre diversifiée de logements, d'activités, de commerces et d'équipements publics et d'espaces verts.

Initié par la Ville de Pantin en 2010, le projet d'écoquartier a été transféré à l'EPT Est Ensemble en 2012.

Par délibération du Conseil Territorial en date du 19 novembre 2013, la communauté de d'agglomération Est Ensemble a approuvé le dossier de création de la ZAC.

Par délibération du Conseil Territorial en date du 19 avril 2017, l'EPT Est Ensemble et la Ville de Pantin ont approuvé le dossier de création modificatif qui a fait évoluer le périmètre de la ZAC.

Considérant qu'après de nombreuses années de négociations entre les collectivités et la SNCF, la reprise des discussions engagées en 2019 avec l'appui de l'EPFIF a permis d'avoir une vision plus précise du montant d'acquisition des terrains SNCF représentant la majorité des terrains du secteur opérationnel de la ZAC, par délibération du 4 Février 2020, l'EPT Est Ensemble a désigné la SPL Ensemble en qualité de concessionnaire d'aménagement et lui a confié en application des dispositions des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du Code de

l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement objet de la présente note, dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement. Il a été notifié le 29 mai 2020 pour une durée de 15 ans.

Par délibération du 28 Mars 2023, l'EPT Est Ensemble a approuvé les objectifs du projet ainsi que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI.

Par délibération du 28 Novembre 2023, l'EPT Est Ensemble a constaté que la concertation relative à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU intercommunal s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération CT2023-03- 28-76 du 28 Mars 2023 et en a tiré le bilan.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC contient :

- ✓ Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone avec en annexe les délibérations des collectivités concernées approuvant le principe de réalisation des équipements et leurs modalités de financement,
- ✓ Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- ✓ Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

III. Objet de l'enquête

Il est rappelé que ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme. L'intérêt général du projet découle de plusieurs critères tels que la valorisation patrimoniale du site, le maintien du contexte social et culturel, le développement d'une nouvelle offre de logements, d'activités économiques, d'équipements, le développement de la biodiversité en ville et le désenclavement du site.

Il s'agit une **enquête publique unique réalisée dans le cadre de trois procédures** telles que mentionnées ci-dessous :

- ✓ L'une au titre du code de l'environnement : Dossier d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau
- ✓ Deux au titre du code de l'urbanisme :
 - Une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI
 - Une approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du programme d'équipement public qui justifie l'actualisation de l'étude d'impact

III. 1. **Dossier d'autorisation environnementale de la ZAC écoquartier Gare de Pantin – Quatre Chemins**

Le projet de la ZAC écoquartier Gare de Pantin – Quatre Chemins au regard de ses caractéristiques, et conformément aux dispositions de l'article R 214-1 du code de l'Environnement, est soumis à autorisation au titre de la rubrique suivante de la nomenclature « **Rubrique 2.1.5.0** : Rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- Supérieur ou égale à 20 ha : autorisation
- Supérieur à 1 ha, mais inférieur à 20 ha : déclaration »

Il est prévu de déconnecter une grande part des eaux pluviales du réseau, et de les infiltrer.

Le projet de renouvellement urbain a une superficie de 42ha environ, et il n'intercepte aucun bassin versant amont naturel, puisque tous les terrains alentours sont urbanisés.

Ainsi, le projet de la ZAC écoquartier Gare de Pantin – Quatre Chemins nécessite l'obtention d'une autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'Eau du fait de sa surface.

Le 12 mai 2023 le dossier a été notifié à l'Autorité Environnementale pour avis. Par avis du 21 juillet 2023, l'Autorité Environnementale a demandé des compléments qui ont été apportés en date du 18 octobre 2023 et dont il a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité Environnementale le 26 mars 2024.

Par avis du 26 juin 2024, et suite à un arrêté de prolongation du délai d'instruction, l'Autorité Environnementale a remis son avis (joint au dossier d'enquête publique) sur le dossier. Un mémoire en réponse a été déposé en date du 29 juillet 2024.

III. 2. Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI

Pour rappel, Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Est Ensemble a été approuvé le 4 février 2020, il a depuis fait l'objet de plusieurs évolutions, à savoir :

- ✓ d'une modification n°1 (2022),
- ✓ d'une modification n°2 (2023),
- ✓ d'une modification simplifiée n°1 (2021),
- ✓ d'une modification simplifiée n°2 approuvée en mars 2025,
- ✓ d'une mises à jour n°1 (2022),
- ✓ d'une modification n°3 en cours.

Aujourd'hui, le PLUi nécessite d'être adapté pour permettre la réalisation du projet d'intérêt général de la ZAC écoquartier Gare de Pantin – Quatre Chemins.

Par publicité par affichage, par voie dématérialisée et dans les journaux locaux des mois de juillet à septembre 2023, les élus et la population ont été informés du lancement d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi d'Est Ensemble afin de permettre la réalisation du projet de la ZAC écoquartier Gare de Pantin – Quatre Chemins.

La procédure a fait l'objet d'une concertation préalable. Le bilan de cette concertation a été approuvé par l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, par délibération du 4 décembre 2023.

Le 22 mars 2024 le dossier a été notifié à l'Autorité Environnementale pour avis qui en a accusé réception le 26 mars 2024.

Par avis du 26 juin 2024, et suite à un arrêté de prolongation du délai d'instruction, l'Autorité Environnementale a remis son avis (joint au dossier d'enquête publique) sur le dossier. Un mémoire en réponse a été déposé en date du 29 juillet 2024.

A l'issue de l'enquête publique unique, l'EPT Est Ensemble pourra approuver, par délibération, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI.

Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet :

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est soumise à une procédure d'évaluation environnementale dite commune portant à la fois sur le projet et sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'EPT Est Ensemble, en application des dispositions des articles L. 122-14 et R. 122-28 du code de l'environnement.

La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées à l'article L132-7 du code de l'urbanisme. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, sera approuvée par délibération prise par l'EPT.

III. 3. Dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Gare de Pantin – Grand Quatre Chemins

L'enquête publique du dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Gare de pantin –Quatre Chemins est définie à l'article L.123-6 et suivants du Code de l'environnement. Le dossier de réalisation est composé :

- ✓ D'une note de présentation du projet ;
- ✓ Du projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- ✓ Du projet de Programme des Equipements Publics (PEP) à réaliser dans la zone ;
- ✓ Des modalités prévisionnelles de financements de l'opération d'aménagement ;
- ✓ De l'évaluation environnementale, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ;

Afin que le Préfet puisse approuver, par arrêté, le programme des équipements publics de la ZAC, une consultation du public est nécessaire.

Les modalités de cette procédure sont définies dans le code de l'urbanisme (articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12).

Le 22 mars 2024 le dossier a été notifié à l'Autorité Environnementale pour avis qui en a accusé réception le 26 mars 2024.

Par avis du 26 juin 2024, et suite à un arrêté de prolongation du délai d'instruction, l'Autorité Environnementale a remis son avis (joint au dossier d'enquête publique) sur le dossier.

A l'issue de l'enquête publique unique, l'EPT Est Ensemble pourra approuver, par délibération, le dossier de réalisation de ZAC et le programme des équipements publics.

IV. Période de l'enquête

Un arrêté de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 27 mars 2025 organise l'enquête publique.

L'enquête publique se tient du 12 mai au 12 juin 2025.

Les permanences seront assurées aux jours et heures suivants :

- ✓ Lundi 19 mai 2025 de 14h à 17h
- ✓ Vendredi 23 mai 2025 de 9h à 12h
- ✓ Vendredi 6 juin de 9h à 12h
- ✓ Jeudi 12 juin de 14h à 17h

Une réunion publique est organisée par le commissaire-enquêteur le mardi 3 juin 2025 de 19h à 22h, à Pantin.

V. Mentions des textes qui régissent l'enquête publique unique

Les textes applicables des codes de l'environnement et de l'urbanisme sont ceux visés dans l'arrêté préfectoral en date du 27 mars 2025, qui est joint en annexe du présent document, et disponibles sur le site Légifrance à la rubrique Codes:

https://www.legifrance.gouv.fr/liste/code?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF

VI. Autorisations nécessaires pour la réalisation du projet

La réalisation du projet nécessitera les décisions et autorisations suivantes :

- ✓ Délibération du conseil municipal de Pantin donnant son avis sur l'autorisation environnementale, sur demande du Préfet,
- ✓ Délibération du conseil municipal de Pantin donnant son avis sur le programme des équipements publics,
- ✓ Délibération du conseil de territoire de l'EPT Est Ensemble donnant son avis sur l'autorisation environnementale, sur demande du Préfet,
- ✓ Délibération du conseil de territoire de l'EPT Est Ensemble pour approuver le programme des équipements publics,
- ✓ Délibération du conseil de territoire de l'EPT Est Ensemble pour approuver le dossier de réalisation de ZAC,
- ✓ Délibération du conseil de territoire de l'EPT Est Ensemble pour approuver la mise en compatibilité du PLUi,
- ✓ Autorisations d'urbanisme,
- ✓ Autorisation environnementale.

Annexe 1 – Liste des acronymes

- ✓ DECPRO valant MECDU: Déclaration De Projet valant Mise En Compatibilité du PLUI– Procédure ayant pour objet de mettre en compatibilité les pièces constitutives du PLUI afin de réaliser un projet.
- ✓ EPFIF :L'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) est l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes. Il contribue au développement de l'offre de logements et au soutien du développement économique.
- ✓ EPT: Etablissement Public Territorial. Les établissements publics territoriaux (EPT) sont des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) situés dans le périmètre de la métropole du Grand Paris.
- ✓ OAP : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi). Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :
 - porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
 - avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ;
 - ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU(i), les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

- ✓ PEP : Le Programme des Equipements Publics figure dans le dossier de réalisation de ZAC et s'attache à énumérer les équipements publics développés dans le cadre du projet d'aménagement.
- ✓ PLUI : Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme (PLU) communal ou intercommunal (PLUi) qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.
- ✓ SPL : Les Sociétés Publiques Locales sont des Entreprises Publiques Locales dédiées aux collectivités présentes sur un même territoire.
- ✓ STECAL : Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Dans le cadre du projet de la ZAC, le STECAL prend place au sein d'une zone Naturelle créée et a pour objet de permettre la conservation d'un bâtiment existant.
- ✓ ZAC : La Zone d'Aménagement Concertée est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Annexe 2 – Arrêté Préfectoral du 27 mars 2025