

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE (valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales »)

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

18. DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE ZAC ÉCOQUARTIER GARE DE PANTIN - QUATRE CHEMINS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 février 2020

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 29 juin 2021

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec l'arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 mai 2022

Mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°2022-61 en date du 15 décembre 2022

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec le projet d'extension du tribunal judiciaire de Bobigny approuvé par arrêté préfectoral du 24 mai 2023

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2023

Mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2023_2496 en date du 3 novembre 2023

Mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2024_1298 en date du 5 juillet 2024

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 février 2025

Mise à jour n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2025_1287 en date du 19 mai 2025

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 juin 2025

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 juin 2025

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec le projet de la ZAC écoquartier-Gare de Pantin approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 14 octobre 2025



1. Le choix de la procédure
2. Un projet d'intérêt général
3. Présentation du site accueillant le projet
4. Description des caractéristiques principales du projet
5. Prise en compte des documents supra-communaux
6. Présentation de la mise en compatibilité du PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi
ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE

Est Ensemble a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 4 février 2020. Celui-ci a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 29 juin 2021, ainsi que d'une procédure de modification approuvée le 24 mai 2022. Une deuxième procédure de modification de droit commun a été approuvée le 27 juin 2023. Enfin, le document a fait l'objet d'une troisième modification et d'une révision allégée, toutes deux approuvées le 24 juin 2025.

Aujourd'hui, le PLUi nécessite d'être adapté pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Les objectifs du projet :

Le site de projet est situé sur le territoire de la commune de Pantin. Emprise close jusque là majoritairement dédiée aux activités ferroviaires, le site de la ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins fait l'objet d'un projet qui vise à l'ouvrir sur la ville et à le transformer en un quartier mixte et habité. Cette mue s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain plus vaste, à l'échelle du Nord-est parisien.

Le projet poursuit un certain nombre d'objectifs visant à :

- Reconstituer un morceau de ville et à atténuer les coupures urbaines liées au faisceau ferré
- Renforcer l'armature urbaine intense de l'avenue Edouard Vaillant
- Contribuer à réduire le déficit d'espaces verts du territoire par la création d'un parc public en cœur de quartier
- S'inscrire dans la trame verte du quartier des Quatre Chemins élargi
- Développer de grands parcours piétons pour reconnecter le territoire en s'appuyant sur des lieux d'intensité
- Participer au maillage viaire pour apaiser le cœur de la ville de Pantin
- S'accrocher aux quartiers existants en créant des continuités paysagères et de biodiversité

Le projet n'est actuellement pas compatible avec le dispositif réglementaire du PLUi, justifiant donc une procédure de mise en compatibilité afin de permettre la mise en œuvre de cette opération d'envergure.

Les évolutions sont de nature à :

- Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Thématiques – Environnement, paysages, patrimoine, mobilités et Économie et commerces (partie graphique)
 - Territoires – faubourg et plaine de l'Ourcq

- Créer une OAP sectorielle dédiée au projet, afin de préciser le parti d'aménagement et la programmation générale du projet.
- Créer une nouvelle zone de projet (UPPa2) disposant d'un règlement spécifique permettant la réalisation du projet.
- Créer une nouvelle zone naturelle correspondant à la création d'un parc, au cœur du nouveau quartier.
- Créer un STECAL pour permettre l'évolution de la maison en brique au sein du futur parc.
- Intégrer un vocabulaire spécifique au projet au sein du dispositif réglementaire (OAP et règlement).
- D'ajuster le zonage et les dispositions graphiques sur la partie du territoire concernée par le projet.
- D'ajuster/supprimer certains emplacements réservés situés au sein du périmètre du projet.

Dans la mesure où le projet ne remet pas en cause l'économie générale du PLUi (sans modification du PADD) et qu'aucune autre modification ne sera apportée au PLUi, Est Ensemble a décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

Par ailleurs, depuis 2010, le projet a été porté à la connaissance de la population, et a fait l'objet d'un important dispositif de concertation :

- De décembre 2010 à mai 2011 un dispositif important de concertation et d'information a été déployé auprès des habitants, des entreprises et des associations. Ce dispositif a notamment permis la formalisation de nombreuses propositions citoyennes relatives à la programmation, intégrées ensuite dans le cahier de charges du concours de l'écoquartier.
- En 2013 une concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC avait été mise en place pour présenter au public les avancées du projet et concerter avec lui les principes directeurs du projet et le périmètre de la future ZAC.
- En 2017 une nouvelle concertation réglementaire est organisée à l'occasion de la modification du projet de ZAC (retrait de parcelles du périmètre).
- En 2022, des balades exploratoires ont été organisées, avec la population, afin de présenter l'évolution du plan guide.

Ce dispositif de concertation doit se poursuivre dans les mois prochains, dans le cadre des procédures en cours sur le projet.

Pour rappel, tout au long de l'année 2024, un important dispositif de concertation a permis de co-concevoir le futur parc de l'Ecoquartier avec les habitants. Une enquête publique s'est tenue du 12 mai au 12 juin, conjointe à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi, à la demande d'autorisation environnementale, et au dossier de réalisation de la ZAC.

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 d'Est Ensemble, en application des dispositions des articles L. 122-14 et R. 122-28 du code de l'environnement.

L'article L153-54 du Code de l'urbanisme définit le cadre législatif spécifique à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

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 au 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, est approuvée par délibération prise par l'EPT.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

2. UN PROJET D'INTERET GENERAL

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi
ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

2. UN PROJET D'INTERET GENERAL

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 le développement d'une nouvelle offre de logements, notamment sociaux, d'activités économiques, d'équipements, le développement de la biodiversité en ville, le traitement des coupures urbaines.

Plus précisément, le projet permettra :

1. De développer une nouvelle offre de logements présentant une mixité sociale et typologique répondant aux besoins des habitants de la Ville de Pantin et du Territoire d'Est Ensemble. Cette offre participera en outre à la réponse du Territoire à l'effort de construction de logements à l'échelle de la région Île-de-France.
2. De requalifier un secteur au positionnement stratégique, aujourd'hui sous occupé, et permettre une réponse aux besoins en logements et aux activités économiques dans une logique d'optimisation foncière, de renaturation des espaces et de mise en valeur du patrimoine .
3. De contribuer à réduire le déficit d'espaces verts accessibles du Territoire par la création d'un vaste parc public en cœur de quartier, tout en confortant la trame verte, les continuités paysagères et de biodiversité du quartier des Quatre Chemins élargi.
4. De participer au développement des mobilités douces et actives via la réalisation de nouveaux parcours piétons et cycles, tout en participant au développement du maillage viaire, ce qui contribuera à apaiser le cœur de la ville de Pantin.
5. De diminuer la coupure urbaine liée aux emprises ferrées et ainsi reconnecter le territoire en s'appuyant sur des lieux d'intensité.
6. De contribuer au développement économique du territoire, en permettant le maintien et la création d'emplois variés, à travers une programmation économique et artisanale diversifiée.
7. De répondre aux enjeux climatiques et énergétiques en prônant la sobriété énergétique et le développement d'un quartier bas carbone.

La ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins s'étend sur 42 hectares à l'Ouest de la commune de Pantin, en limite de Paris et à proximité de la commune d'Aubervilliers. L'emprise de la ZAC est essentiellement à usage ferroviaire et logistique.

Une partie de la zone d'activité Cartier Bresson est classée en zone franche urbaine. Les zones d'activités de ce secteur de Pantin sont en cours de requalification.

Le secteur Jacques Brel appartient au quartier prioritaire de la politique de la ville des Quatre-Chemins, caractérisé par un tissu urbain faubourien marqué par l'habitat insalubre, en cours de résorption depuis une quinzaine d'années (PRU, OPAH-RU).

Les enjeux d'aménagement du site sont majeurs étant donnée sa situation stratégique à proximité du Canal de l'Ourcq, identifié par le SDRIF comme secteur de développement prioritaire. De plus, le secteur de l'écoquartier de Pantin y est présenté en tant que « quartier à densifier à proximité d'une gare ». A proximité immédiate au Nord, le cimetière de Pantin est identifié comme espace vert.

Comme préconisé dans le PADD d'Est Ensemble, le projet d'écoquartier doit permettre de créer des liens avec les quartiers avoisinants. En particulier entre les secteurs Nord et Sud où se trouvent la Gare de Pantin, la Mairie et le canal de l'Ourcq.

1. Développer une nouvelle offre de logements présentant une mixité sociale et typologique

La livraison du quartier attendue en 2035 prévoit :

- Environ **142 500 m² de logements** favorisant la mixité intergénérationnelle et sociale : **33 % de logements sociaux**, une offre d'habitat participatif, de l'accession à la propriété, etc.
- L'implantation d'équipements permettant de renforcer la qualité de services offerts aux habitants : un groupe scolaire ainsi qu'une passerelle urbaine ;
- Le déploiement d'une nouvelle **offre commerciale** de proximité (6 000m²) ;
- **115 000 m² dédiés à l'implantation d'entreprises** sources d'emploi local (activités artisanales, tertiaire, etc.) ;

2. Requalifier un secteur au positionnement stratégique, aujourd'hui sous occupé

A proximité immédiate de la station du RER E de Pantin, non loin des métros et à deux pas du cimetière parisien Pantin - Bobigny, le projet de l'écoquartier s'inscrit par ailleurs dans un ensemble d'opérations concernant la transformation de friches industrielles bordant le canal de l'Ourcq en des quartiers qui se veulent mixtes et respectueux de l'environnement.

Au-delà de valoriser cet espace, le projet permettra une réelle mise en valeur du site et de son patrimoine bâti (halles, des petits et grands bâtiments, des îlots faubouriens...).

2. UN PROJET D'INTERET GENERAL

3. Réduire le déficit d'espaces verts accessibles

Le site est aujourd'hui entièrement anthropisé. L'aménagement de la ZAC (dont le réseau d'espaces publics) contribuera ainsi à désimperméabiliser et à renaturer les sols.

Le projet développe en effet une véritable armature verte, d'environ 6 ha, constituée par le parc urbain central et l'ensemble de ses ramifications.

Le parc public, d'une superficie d'environ 2,3 hectares, participe à la réduction du déficit d'espaces verts dans un territoire dense.

Les ramifications vertes, d'une surface de 4 ha sans interruption viaire et supports de liaisons douces, assureront les continuités d'espaces verts et créent des « noyaux de biodiversité » en connexion avec les voies ferrées et le cimetière parisien de Pantin. Ces allées et traverses permettent également de renforcer la trame verte, renforcent les continuités de faune et de flore.

L'intégration du végétal à toutes les échelles (espaces publics, îlots, bâtiments) répond à une exigence de qualité, à des enjeux fonctionnels, écologiques et paysagers tout en contribuant à la gestion des eaux pluviales et en participant à l'atténuation du phénomène de surchauffe urbaine grâce à l'évapotranspiration et à l'ombrage.

4. Participer au développement des mobilités douces et actives

Une grande partie du projet repose, dans sa philosophie et la forme urbaine qu'elle induit à la notion de partage de l'espace public avec une forte incitation aux usages doux et locaux. Le projet propose la création d'un axe structurant, en zone 30, traversant le quartier de la rue Diderot à l'avenue Edouard Vaillant, il généralise les zones 20, multiplie les aires piétonnes ou les zones de rencontre.

L'ambition est de participer activement à la création d'un réseau cyclable dans et autour du quartier. En effet, la connexion entre elles de pistes cyclables continues et confortables est un prérequis pour inciter les usagers à utiliser le vélo.

Le projet s'insère dans le réseau cyclable du territoire : il relie principalement les pistes existantes rue Diderot et avenue Edouard Vaillant par une piste bidirectionnelle le long de la nouvelle artère centrale. Un réseau de pistes cyclables dense est proposé pour faciliter ces déplacements.

Il est décomposé au sein du quartier en différentes typologies de voies :

- Une piste bi-directionnelle d'Est en Ouest exclusivement réservée aux cyclistes pour traverser le site efficacement.
- Des zones de rencontre où se côtoient automobiles, cyclistes et piétons, limitées à 20 Km/h.

- Des zones de partage empruntables également par les cyclistes.

La passerelle au dessus du faisceau ferroviaire la plus à l'Est est rendue accessible aux cyclistes par l'insertion d'une rampe : les cyclistes peuvent donc, aisément et rapidement, relier les équipements municipaux au sud et le Cœur de ville depuis le nouveau quartier en enjambant les voies ferrées.

L'amélioration de l'accessibilité du pôle d'échange multimodal de la future gare Eole et la création d'un accès au nord des voies ferrées permettent le développement des nouvelles mobilités qui sont des facteurs favorables afin de limiter le recours à la voiture thermique et donc les nuisances qui en suivent.

5. Diminuer la coupure urbaine liée aux emprises ferrées et reconnecter le territoire

La condition première du projet, n'est pas celle de créer un nouveau quartier mais d'abord, de relier.

Relier les Quatre Chemins à la gare et aux quartiers sud ; relier les quartiers Est et le canal à l'avenue Edouard Vaillant ; relier les grandes figures naturelles du Grand Paris Nord Est entre elles : La Villette, la promenade du faisceau en gestation jusqu'à la Halle Pajol et le jardin Eole, le cimetière...

De nombreuses traverses et allées irriguent le quartier, permettent les déplacements piétons et facilitent notamment le désenclavement du quartier des Quatre Chemins.

Des passerelles viennent élargir les possibilités de liaisons au nouveau quartier en le connectant au cœur de ville au Sud.

La première, sous contrôle SNCF relie la gare nord et sud. La seconde plus à l'est offre un franchissement supplémentaire entre les équipements municipaux autour de la mairie (conservatoire, piscine) et la partie Est du site.

6. Contribuer au développement économique du territoire

Le projet tend à renforcer l'attractivité économique du territoire, pour le maintien et l'ancrage des entreprises dans leur diversité et en privilégiant le développement de filières à « haute valeur ajoutée sociale » (métiers d'art, éco filières notamment éco construction, artisanat, communication...).

Le projet d'écoquartier s'inscrit dans un principe de mixité fonctionnelle, redonnant une place à l'artisanat et à l'économie résidentielle, en proposant des solutions pour l'implantation d'activités artisanales, services, professions libérales... notamment en pieds d'immeuble.

Le développement économique de l'écoquartier sera autant que possible au service de la population locale (offre de services urbains appropriés, commerces de proximité et équilibre entre emploi local et métropolitain...).

7. De répondre aux enjeux climatiques et énergétiques

Le projet dispose d'une véritable ambition en matière de développement durable, qui se traduit à travers :

- La conception d'un quartier bioclimatique et démonstrateur de la sobriété énergétique, à travers la réduction draconienne des besoins énergétiques par une démarche passive qui consiste à couvrir l'essentiel des besoins énergétiques en valorisant le soleil, la lumière et la ventilation naturelle ;
- Le développement d'un quartier préfigurateur de la ville bas-carbone, grâce à la valorisation des savoir-faire locaux et des filières de matériaux éco-responsables et durables, le réemploi et la gestion durable des déchets de chantier ;
- La lutte contre la surchauffe urbaine à travers le développement d'espaces extérieurs rafraîchissants et ombragés, la construction de bâtiments adaptés aux épisodes caniculaires (protégés et ventilés), la limitation d'infrastructures de transports et d'équipement fortement émetteurs de chaleur dans le quartier.
- Le développement d'une trame paysagère et brune, avec une désimperméabilisation importante du site, et une diversification de plantations.

3. PRESENTATION DU SITE DE PROJET

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi
ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins



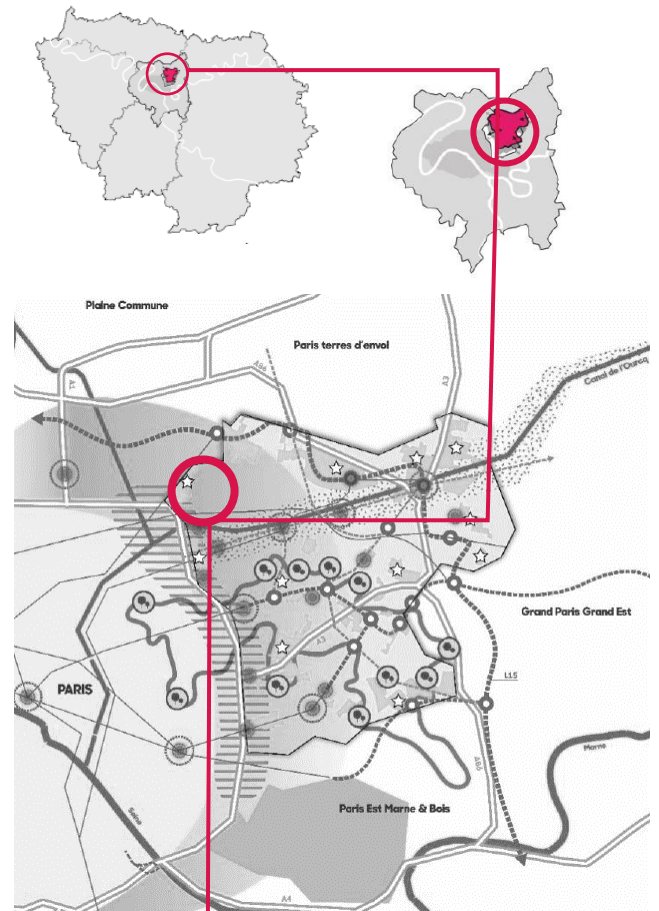
Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

3. PRESENTATION DU SITE DE PROJET

a. Porte d'entrée d'un territoire en mouvement, aux franges de la capitale

A la croisée des axes, des territoires et des histoires de la ville industrielle et du faubourg, le site des Quatre Chemins et la ville de Pantin s'inscrivent dans les échelles d'espaces et de temps longs de l'agglomération parisienne.

Ainsi les voies ferrées, le canal, le cimetière parisien, le périphérique qui entravent ces quartiers, composent un assemblage ouvert et démesuré, hétérogène et désarticulé. Mais ces conditions apparemment complexes et hasardeuses possèdent leurs logiques et leurs qualités.

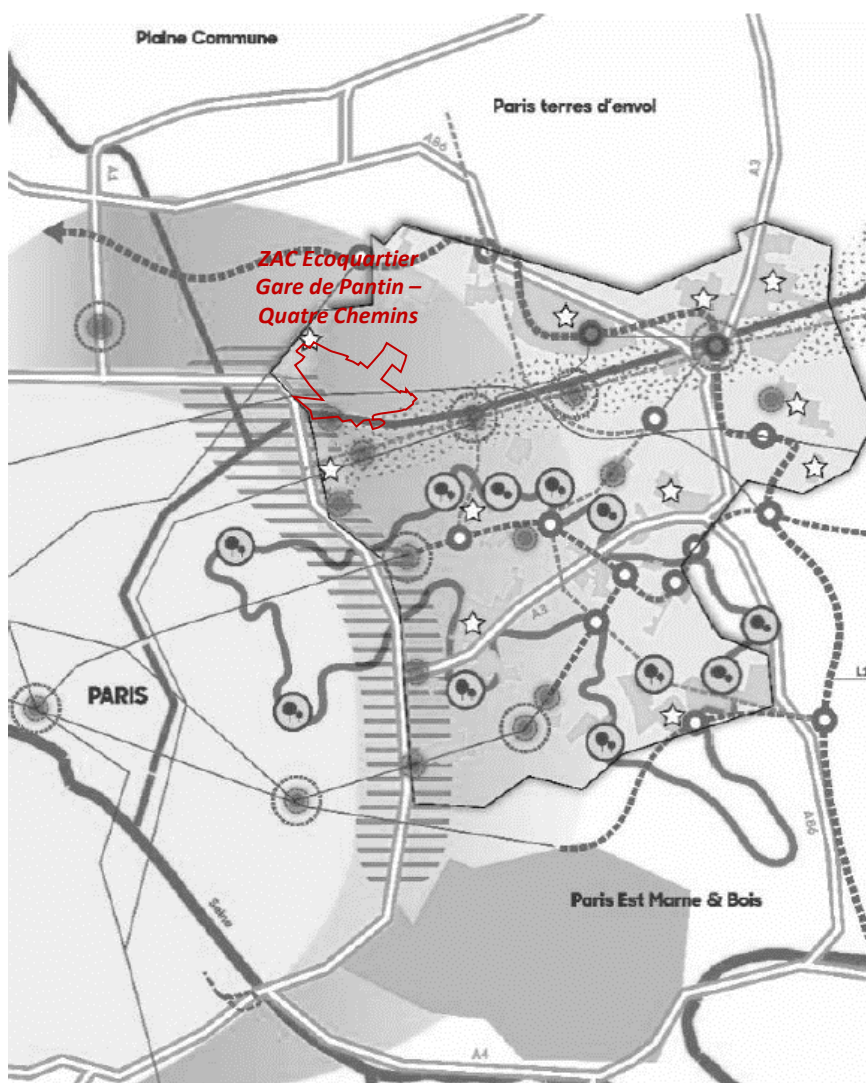


3. PRESENTATION DU SITE DE PROJET

a. Porte d'entrée d'un territoire en mouvement, aux franges de la capitale

Le projet de ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins est au croisement de deux grands espaces de mutations urbaines en Ile-de-France : Paris Nord-Est d'une part, et le territoire de la Plaine de l'Ourcq de l'autre (RN 3 – Canal de l'Ourcq). Il est l'un des projets d'envergure de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble, aux côtés de la ZAC de l'Horloge à Romainville et de projets tels que la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec, la ZAC du Port à Pantin, la ZAC Écocité Canal de l'Ourcq à Bobigny, ou encore les projets de Pont de Bondy et de Porte de Bagnolet.

Le territoire du Faubourg, auquel la ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins est rattachée, défini par Est Ensemble, est une des portes d'entrée la plus en interaction avec la capitale. C'est un espace de contrastes. On y trouve à la fois les quartiers qui se gentrifient le plus dans le territoire, et ceux où l'insalubrité est la plus grande. Il constitue à la fois une terre d'accueil de nombreux artistes ou créateurs, une destination de prédilection pour la jeunesse branchée souhaitant sortir dans des lieux insolites et alternatifs, mais également la porte d'entrée de la métropole pour de nombreuses populations primo-arrivantes.



Cette situation, au cœur des dynamiques métropolitaines, 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 ancrés dans les exigences des transitions multiples que connaît notre société.

3. PRESENTATION DU SITE DE PROJET

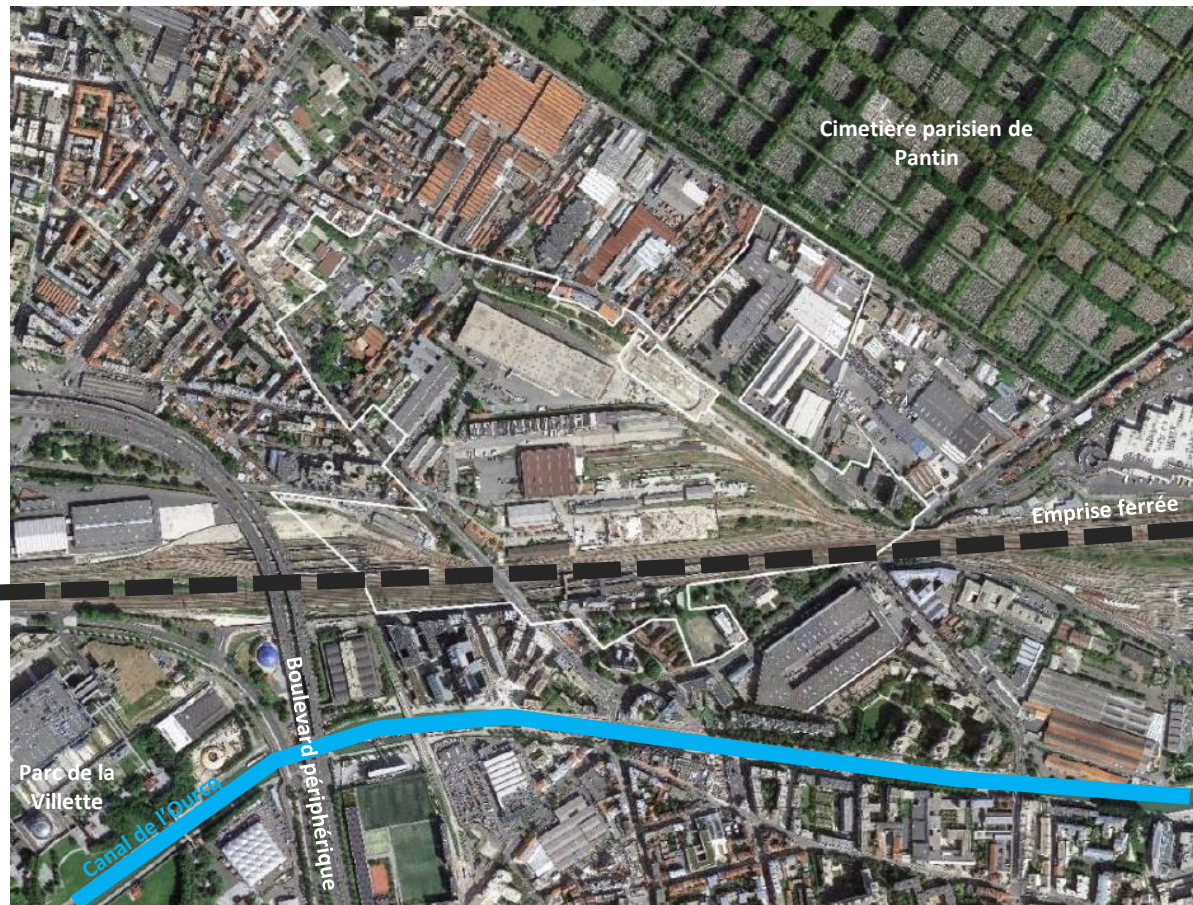
b. L'environnement du site

Contenu sur 42 hectares, le projet constitue un trait d'union entre le quartier des Quatre-Chemins au nord et le reste de la Ville au sud. Il occupe une position stratégique au sein de la commune où il vient remplacer majoritairement des activités de logistique et ferroviaires.

Au-delà de son usage fonctionnel, le site a été marqué par l'histoire. En effet, le quai aux bestiaux construit fin du XIX^{ème} siècle, localisé à l'est du site, a été utilisé pour déporter les prisonniers politiques durant la seconde guerre mondiale.

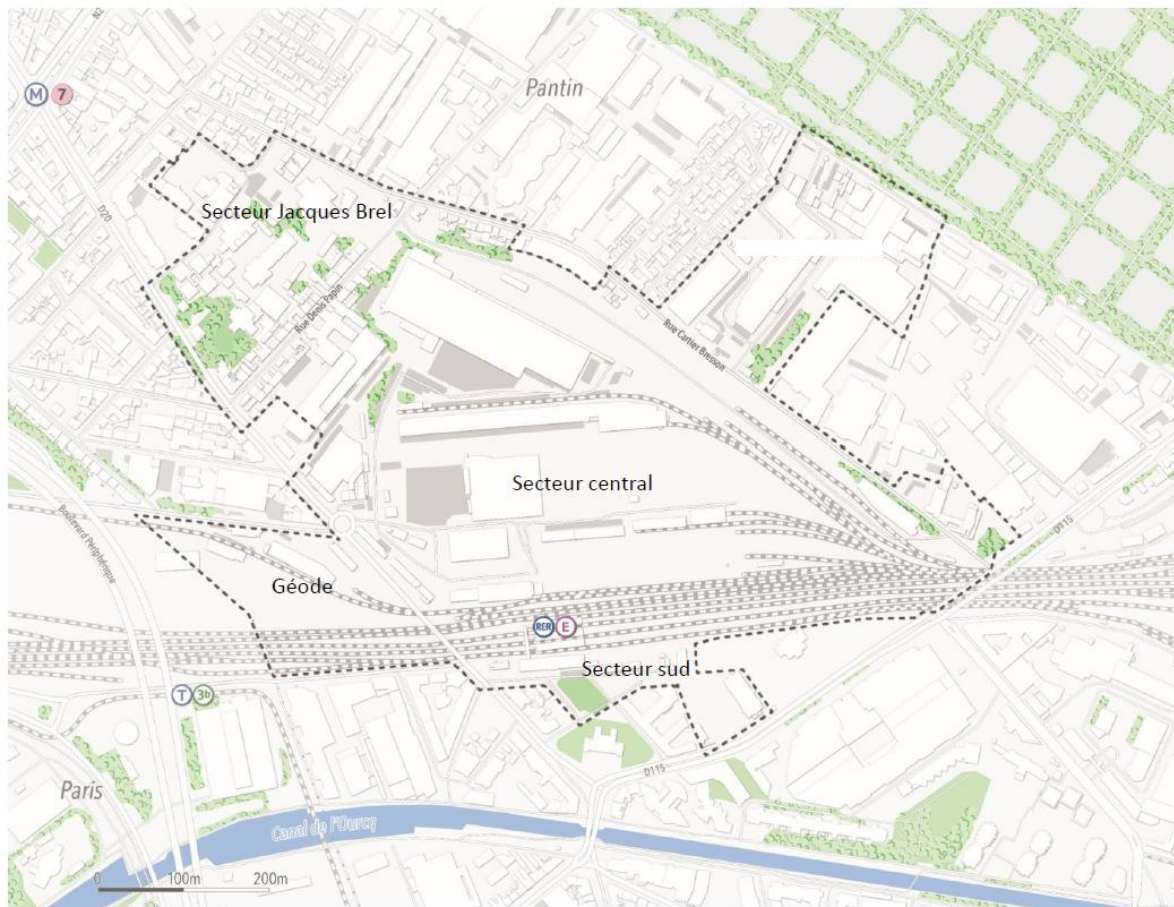
Le projet est à proximité du Canal de l'Ourcq et d'espaces sources de biodiversité tels que le cimetière parisien de Pantin-Bobigny. Il bénéficie également de la proximité du Parc de la Villette, localisé de l'autre côté du périphérique.

Le site dans son environnement



3. PRESENTATION DU SITE DE PROJET

c. L'occupation actuelle du site



Le site est composé de trois secteurs.

Le secteur Central est composé majoritairement d'emprises ferroviaire toujours actives (activités de fret, activités de maintenance et d'exploitation du réseau). Aux franges, se trouvent des habitations et des activités, le long des rues Denis Papin et Cartier Bresson, et de l'avenue Edouard Vaillant. Le site accueille également quelques activités économiques. Une partie importante de ces activités est de nature logistique (entrepôts SERNAM notamment). A l'Est, la ZAE Cartier Bresson accueille des activités de production industrielle et de stockage, implantées sur de grands tènements fonciers et mono fonctionnels. A l'Ouest, une partie du périmètre de la ZAC est à la jonction avec le grand projet d'aménagement de Paris Nord Est.

Le périmètre du projet intègre plusieurs zones d'habitat, concentrées sur les rues Denis Papin, Gabrielle Jossierand et Cartier Bresson.



3. PRESENTATION DU SITE DE PROJET

c. L'occupation actuelle du site

- **Le secteur Jacques Brel** au Nord, est composé d'emprises publiques importantes (cité scolaire). Ce secteur est inscrit dans le cadre du PNRU de Villette Quatre Chemins. Il regroupe également la salle culturelle J Brel, un gymnase et un square.



Photos : Claire Lise Havet

- **Le secteur au Sud** des voies ferrées se compose presque en totalité d'emprises publiques avec la Gare RER de Pantin et la Piscine Leclerc.



Photos : Claire Lise Havet

Au sein du périmètre de projet ou à proximité sont présents un certain nombre d'éléments remarquables :

- La piscine Alice Milliat, constitue un ensemble architectural datant des années trente. Réalisée de 1935 à 1937 par l'architecte Charles Auray et l'ingénieur Jean Moliné, elle est inscrite à l'inventaire des monuments historiques. Des travaux de réhabilitation et d'extension ont été réalisés. Le conservatoire Jacques Higelin complète cet équipement. Sa mise en service est effective depuis mi-2022
- La gare de Pantin se trouve au Sud des voies ferrées. Le reste de l'espace ferroviaire Nord comprend deux anciennes cours de marchandises datant de la seconde moitié du XXème siècle.
- Quelques éléments ferroviaires sont ainsi spécifiques et constituent des témoignages de l'histoire du site, à l'image de l'entrée identifiable par le pavage et la présence des bâtiments les plus anciens, ou encore du bâtiment de logement des employés puis des sous-chefs de gare situé à l'entrée du site, seul bâtiment de logements du site.
- Le quai aux bestiaux, situé le long de la rue Cartier-Bresson, était initialement prévu pour le débarquement des troupeaux, puis a été progressivement utilisé pour l'embarquement des troupes militaires. Il représente un intérêt historique particulièrement important pour l'histoire pantinoise et nationale, dans la mesure où le dernier convoi de déportés de la région parisienne est parti de ce quai le 11 août 1944.

Enfin le ministère de la culture entreprend actuellement le relogement du CNAP et d'une partie des réserves du Mobilier National au sein d'un ancien entrepôt restructuré, la SNCF a quant à elle réaliser le centre de commandement unifié Est-Ouest francilien et le département à ouvert le nouveau collège Jean Lolive.

4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi
ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

a. Un écoquartier conçu comme vecteur d'unité communale

Pantin, situé au sein du territoire d'Est Ensemble, a hérité d'une double rupture Nord-Sud, issue des développements urbains le long de la RN2 et le long de la RN3 :

- Urbaine et paysagère, symbolisée par le faisceau ferré séparant le quartier Quatre-chemins du Sud de la Ville,
- Socio-économique, avec la concentration au Nord des anciens quartiers de faubourg ouvriers et des zones industrielles accueillant désormais les populations fragiles et concentrant l'habitat indigne. Le Sud quant à lui accueille les populations les plus aisées au sein des zones pavillonnaires notamment.

Le positionnement central de l'écoquartier dans la Ville lui confère un rôle de lien entre les différents quartiers. L'enjeu de couture urbaine et de convergence des quartiers pour la création d'un équilibre socio-économique est fort.

L'objectif de densité maîtrisée est conjugué à celui d'une intensité urbaine réussie, constituée par la mixité du peuplement et la diversité des fonctions urbaines.

Compte tenu de la pression foncière existante, une exigence de compacité s'impose dans la conception des logements, locaux d'activités et équipements. Il est cependant impératif de concevoir une densité et compacité « désirables ».

L'objectif de mixité sociale permet 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.

Toutefois, cet objectif doit être atteint dans le respect de la population actuelle du Nord de Pantin, en lui permettant de se maintenir sur place et éviter ainsi le risque de gentrification massive. Une offre de 33% de logement social et le soutien aux parcours résidentiels doivent ainsi favoriser cette ambition et assurer un équilibre.

En tant qu'écoquartier, le projet se doit d'assurer une qualité environnementale forte, dans sa conception, sa réalisation et son exploitation. La revalorisation et la préservation de l'environnement sont une des priorités pour assurer la durabilité du milieu urbain et l'attractivité du territoire, mais aussi les équilibres économiques et sociaux.

Afin de répondre à cet enjeu majeur, le projet urbain a été conçu dans une approche qui tient compte du contexte climatique et météorologique local. Le maillage viaire, les plantations, l'implantation du bâti et la localisation du parc sont ainsi optimisés pour bénéficier d'apports solaires, se protéger des vents les plus forts et porteurs de particules polluantes, s'ouvrir aux brises d'été et de mi-saison. Cette approche contribue également à réduire l'effet de l'îlot de chaleur urbain et à une bonne qualité du cadre de vie.

Pour chacun de ces objectifs, les démarches innovantes sont encouragées, afin d'anticiper les évolutions réglementaires et de s'adapter aux spécificités du site. La réversibilité, la mutabilité et l'adaptabilité des aménagements font également partie intégrante de la conception durable, notamment dans la gestion des ressources foncières, la stratégie énergétique (sobriété, efficacité et utilisation des énergies renouvelables) et la gestion et l'entretien des espaces verts.

Le projet d'écoquartier s'inscrit dans un principe de mixité fonctionnelle, redonnant une place à l'artisanat et à l'économie résidentielle, en proposant des solutions pour l'implantation d'activités artisanales, services, professions libérales... notamment en pieds d'immeuble. Cette diversité permet ainsi de contribuer à l'animation urbaine du quartier, ainsi qu'à une mixité fonctionnelle et d'emplois. Le développement économique de l'écoquartier est autant que possible au service de la population locale (offre de services urbains appropriés, équilibre entre emploi local et métropolitain...).

Le projet d'écoquartier doit contribuer au renforcement de l'identité et de l'attractivité économique de Pantin et du territoire d'Est Ensemble par l'implantation d'entreprises à forte valeur ajoutée et d'établissements d'enseignement supérieur (collège livré en 2021), afin de renforcer ou de compléter les projets de développement économique déjà engagés (Pôle des métiers d'art, éco-pôle/écoconstruction, communication, audio-visuel...).

Enfin, le projet est engagé dans l'obtention du niveau argent « Quartier Durable Francilien », qui est un dispositif d'accompagnement, d'évaluation et d'apprentissage destiné aux opérations de construction, de réhabilitation et de projets d'aménagement en Île-de-France. Cette démarche se veut participative, évolutive et interprofessionnelle. Le projet est également engagé dans l'obtention du niveau 1 Écoquartier, qui comprend quatre étapes :

1. L'Écoquartier en projet ;
2. L'Écoquartier en chantier ;
3. L'Écoquartier livré ;
4. L'Écoquartier confirmé.



4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

a. Orientations du projet urbain

Le projet a pour objectif de constituer un nouveau morceau de ville de haute qualité urbaine, durable et connecté à l'espace métropolitain dans le respect de l'histoire de la Ville.

Différentes étapes de raisonnement ont permis de déterminer les orientations programmatiques du projet, largement alimentées par la concertation menée entre 2011 et 2013 :

- La première entrée a été le dimensionnement de l'espace vert. La création d'un espace ouvert de pleine terre a été défini comme élément intangible du projet, afin de répondre à la carence en espaces verts du Nord de Pantin. Ces emprises contribuent d'une part à compléter la trame verte et bleue pantinoise, et d'autre part à créer un accès direct à un espace vert pour le plus grand nombre.
- Des recherches sur la densité de l'environnement urbain de l'écoquartier (Quatre-Chemins, ZAE, Cartier Bresson, quartier de la Mairie, du Canal et des Grands-Moulins), ainsi que sur les densités constatées dans des projets récents d'habitat et d'immobiliers d'activités en Ile-de-France ont permis de fixer un niveau de densité acceptable pour l'Écoquartier. Ces densités de référence ont ainsi été utilisées pour déterminer l'emprise au sol des logements, puis de la programmation d'immobilier tertiaire et d'activités.
- La programmation logement doit assurer un équilibre de mixité avec la part de bureaux et d'activité.
- Des hypothèses de programmation d'immobilier d'activité ont ensuite été réalisées. Un diagnostic à l'échelle du territoire élargi a permis de stabiliser un volume et surtout une granulométrie qui permet de proposer une diversification de l'offre de bureaux et d'activité tertiaires.
- Enfin une hypothèse minimum de développement commercial a été établie, à partir de la capacité d'accueil de nouveaux établissements commerciaux de la zone, au regard des structures existantes et des projets à venir.

4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

b. La programmation

Le projet prévoit une importante mixité programmatique et peut être synthétisé comme suit :

Sur le secteur dit « secteur central », plus précisément des secteurs Bresson, Géode, Central et Sud :

- 120 000 m² environ de logements (logements familiaux et logements spécifiques) : tailles diverses, logements sociaux de tous types, accession sociale, bailleurs privés et accession classique ou encore des formes d'habitat participatif peuvent permettre d'accueillir des familles avec enfants, des jeunes décohabitants, des personnes seules, des étudiants, des seniors, des jeunes travailleurs ;
- 115 000 m² environ d'immobiliers d'activités (tertiaire et secondaire) : en direction des grands groupes et/ou d'enseignement supérieur comme de l'activité diversifiée (TPE/PME/PMI, hôtel d'activités...), des services et de l'artisanat, des écofilères, dans une logique de mixité avec l'habitat et de pertinence avec les zones d'activités existantes et les pôles de transports ;
- environ 6 000 m² de surface de plancher de locaux commerciaux et de services: pour créer une ou plusieurs polarités commerciales, notamment autour du pôle gare et en maintenant l'axe Édouard Vaillant comme linéaire commercial structurant. L'offre doit répondre aux besoins de proximité des habitants, en s'articulant avec l'offre commerciale des Quatre-Chemins. L'implantation de services, loisirs, professions libérales, contribue à rééquilibrer l'offre à l'échelle de la ville ;
- le projet d'Écoquartier prévoit la construction d'un nouveau groupe scolaire (maternelle et élémentaire) répondant aux besoins de scolarisation induits par les nouveaux logements.
- 6,5 ha d'espaces verts dont 4 d'un seul tenant et comprenant un parc clôturé de 2,35 ha.

Sur le secteur Nord dit « îlot Jacques Brel » :

- 22 500 m² de surface de plancher environ de logements de tailles diverses, logement sociaux (33%) de tous types, accession sociales, bailleurs privés et accession classique, formes d'habitat participatif ;
- Réorganisation de la cité scolaire comprenant une maternelle, une primaire et un collège;

4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

b. La programmation

La programmation

Le dossier de réalisation de la ZAC prévoit le programme de construction ci-après détaillé :

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

DESTINATION	M² SURFACE DE PLANCHER		
	Secteurs Central, Bresson et Géode	Secteur Jacques Brel	TOTAL
Logement	120 000	22 500	142 500
Tertiaires et activités	115 000		115 000
Commerces	6 000		6 000
Equipements publics	2 200	6 000	8 200
TOTAL	243 200	28 500	271 700

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Infrastructures

Secteur Central

- un parc central
- une voie principale
- une promenade Cartier Bresson et Quai de la mémoire
- un parvis de la gare nord
- un percement de la voie nouvelle
- la réalisation des voiries et réseaux de desserte de l'opération y compris plantations, mobiliers urbains, ...

Secteur Jacques Brel

- Réalisation des voiries et réseaux de desserte de l'opération y compris plantations, mobiliers urbains, ...

Superstructures

Secteur Central

- Groupe scolaire d'environ 2 200 m²
- Passerelle urbaine

Secteur Jacques Brel

- Réorganisation de la cité scolaire

Source : Dossier de réalisation de la ZAC

4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

c. Les formes urbaines

Le projet s'organise autour de trois types de formes urbaines :

1. Les îlots métropolitains



Les îlots métropolitains s'organisent le long des voies ferrées et autour de la nouvelle gare Nord.

Les îlots métropolitains accueillent une programmation essentiellement tertiaire permettant de maintenir et d'apporter dans le quartier des emplois pour une vie urbaine aux rythmes variés, mêlant habitants, actifs et créatifs.

Les îlots sont conçus pour différentes manières de travailler, capables d'accueillir un siège social ou s'écabre pour s'adapter à l'évolution et à la taille des entreprises. Des activités de plus petite taille, type « petit artisanat » (service aux entreprises, activités péri productives ou créatives, co-workings) dont les contraintes techniques et fonctionnelles sont plus compatibles avec l'insertion dans un tissu urbain dense et mixte pourront être accueillies en socle de certains bâtiments.

Ce secteur prévoit une hauteur maximale de R+8, comprenant des épannelages et des émergences ponctuelles à une hauteur maximale de R+9.

Enfin pour ne pas oblitérer l'avenir et assurer la résilience du quartier, les bâtiments sont conçus pour être réversibles. Des prescriptions ciblées permettront d'assurer plusieurs degrés de réversibilité.

2. Les îlots de frange



Les îlots de frange tirent leur particularité de leur situation en lisière de parc. Ces îlots prévoient une hauteur maximale de R+8, comprenant des épannelages et des émergences ponctuelles à une hauteur maximale de R+9. Ces hauteurs ponctuelles sont permises par les sur-largeurs d'espaces verts du parc et des grandes allées.

Ces franges bénéficient d'une exposition optimale et vont chercher des vues lointaines. En revanche, les parties hautes doivent elles-mêmes être judicieusement placées pour ne pas générer d'ombres portées trop importantes sur le reste du quartier.

Ces îlots assurent une transition entre le secteur métropolitain et celui le plus habité de la ZAC, à dominante de logements

3. Les îlots faubouriens



Sur la partie la plus habitée du site, en connexion directe avec le tissu des Quatre chemins s'installent les îlots dits « faubouriens ». Les formes urbaines proposées font écho au tissu des faubourgs alentour.

Le maillage s'organise simplement autour d'une trame d'environ 50x 100 desservie par des rues étroites et apaisées. Les bâtiments s'adressent principalement sur la rue. Au sein de ces îlots un découpage parcellaire fin offre une diversité des échelles bâties et de habitants : maisons superposées, collectifs traversants, émergence.

De la rue, au seuil et jusqu'au cœur d'îlot, cette trame génère une variété d'espaces propices à la rencontre. Les mutualisations entre opérations d'un même lot deviennent possibles (biodiversité, énergie, etc...). Le parcellaire ainsi découpé assure une ville résiliente pouvant se renouveler et se stratifier dans le temps.

Enfin, la présence du végétal s'étire dans les lots privés via un dispositif de « traverses vertes » traitées comme des bosquets d'îlots. Ces traverses constituent des réservoirs de fraîcheur et offrent un « sol éponge » optimal pour la gestion des eaux pluviales.

4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

d. Le maillage et les mobilités

Le maillage des voies

L'ambition générale du plan de circulation est de se connecter au tissu existant par un maillage restreint mais efficace pour minimiser la présence des flux routiers au sein du quartier.

Une nouvelle rue principale s'accroche à la rue Diderot au Nord-Ouest et à l'avenue Edouard Vaillant à l'Est.

Cette rue à double sens de circulation est limitée à 30 Km/h. Elle dessert la gare Nord et le cœur du nouveau quartier en profondeur. Elle sera dimensionnée pour être un support de circulation de bus.

Une voie de circulation supplémentaire restreinte aux véhicules de secours et de services est insérée au sein du secteur métropolitain afin de compléter le maillage près de la Gare.

Un maillage secondaire est créé par la mise en place de rues de quartier venant irriguer l'ensemble. Ces rues apaisées, à sens unique pour la plupart, sont des zones de rencontre mêlant flux automobiles, piétons et cycles limitées à 20 Km/h. La poursuite des études doit permettre de déterminer si des connexions supplémentaires sont nécessaires pour assurer l'efficacité du réseau.

Du stationnement longitudinal est proposé le long des voiries, destiné aux commerces, activités et visiteurs.

Les cheminements « doux »

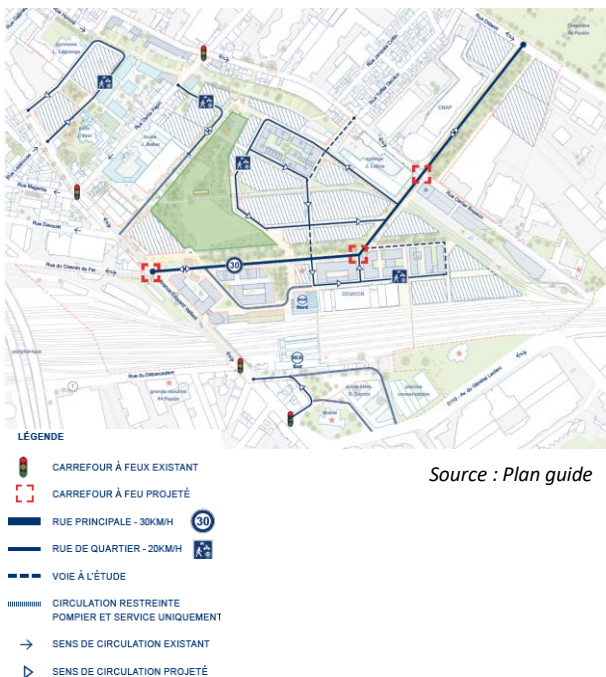
Le projet propose la création d'un axe structurant, en zone 30, traversant le quartier de la rue Diderot à la rue Edouard Vaillant. Autour de cet axe s'accumulent des moyens permettant de partager l'espace public avec une forte incitation aux usages doux et locaux. Le projet généralise les zones 20, multiplie les aires piétonnes (promenade Cartier Bresson, quai de la mémoire) ou les zones de rencontre.

De nombreuses traverses et allées irriguent le quartier, permettent les déplacements piétons et facilitent notamment le désenclavement du quartier des Quatre chemins. Ces allées et traverses permettent également de renforcer la trame verte, renforcent les continuités de faune et de flore et la biodiversité.

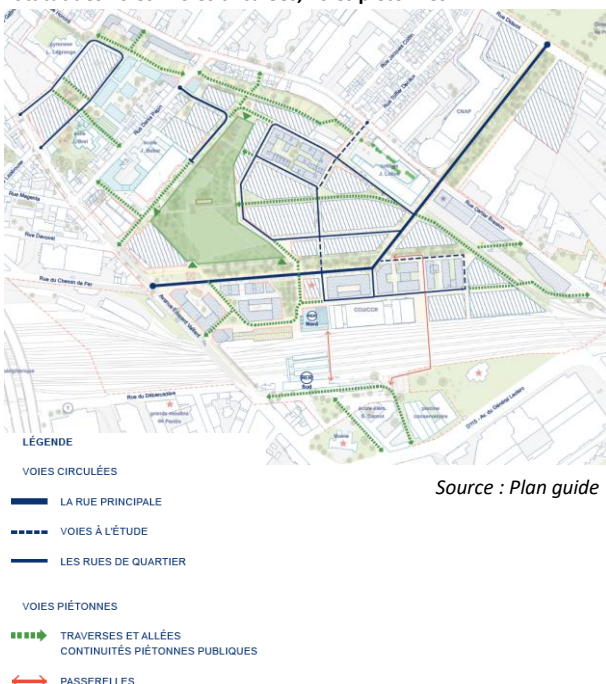
Des passerelles viennent élargir les possibilités de liaisons au nouveau quartier en le connectant au cœur de ville au Sud.

La première, sous contrôle SNCF relie la gare nord et sud. La seconde plus à l'est offre un franchissement supplémentaire entre les équipements municipaux autour de la mairie (conservatoire, piscine) et la partie Est du site.

Hypothèse de schéma de circulation dans le quartier - document de travail



Statut des voies : voies circulées, voies piétonnes



4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

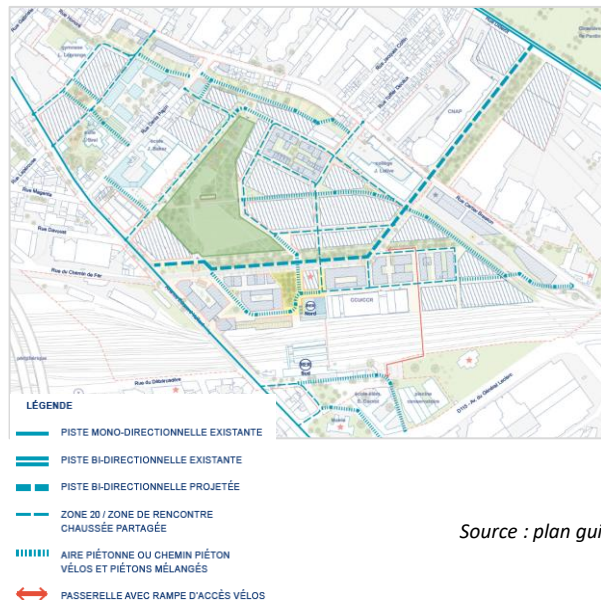
d. Le maillage et les mobilités

Le réseau cyclable

L'ambition est de participer activement à la création d'un réseau cyclable dans et autour du quartier. En effet, la connexion entre les pistes cyclables continues et confortables est un prérequis pour inciter les usagers à utiliser le vélo.

Le projet s'insère dans le réseau cyclable de la ville : il relie principalement les pistes existantes rue Diderot et avenue Edouard Vaillant par une piste bi-directionnelle le long de la nouvelle artère centrale. Un réseau de pistes cyclables dense est proposé pour faciliter ces déplacements.

Réseau cyclable



Source : plan guide

Les déplacements en transports en commun

Le site de projet bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun (RER E, Tram T3, métro 5 et 7). Plusieurs lignes d'autobus (deux en passage et deux en terminus) sont à l'étude avec les partenaires du projet et autorités organisatrices des transports. Elles emprunteraient la « rue principale » depuis l'avenue Edouard Vaillant jusqu'aux rues Cartier Bresson ou Diderot pour rejoindre l'avenue du Général Leclerc.

4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

e. Les espaces publics

Les espaces publics se connectent et se rassemblent par le biais de voiries, places, placettes, squares et parc. Ces aménagements créent des espaces de pose et de repos mais aussi de parcours et de déambulation :

- Le **parc**, central, s'inscrit au carrefour des continuités vertes. Il est le lieu de rencontre du sud et du nord au travers du parc et de la promenade Cartier Bresson ; et de l'est et de l'ouest via la grande allée et l'allée de la halle.
- La **grande allée** est l'axe majeur de ce projet. Cette dernière est une voie forestière pouvant accueillir les usages nécessaires au développement d'un quartier ambitieux
- Le **quai de la mémoire** est aujourd'hui un site localisé à forts enjeux écologiques et mémorial. Un travail de valorisation mémorielle et paysager sera établi sur ce site.
- L'**allée de la halle** est située au bord de la Halle de marché provisoire. Cet élément, dont sa pérennisation est actée, va fortement impacter les flux et les usages de cette allée. Ainsi, cette dernière concentrera en enjeu de transit et de traversée au nord du secteur central mais doit également accueillir une place nécessaire pour le stationnement des camions les jours de marché. Il s'agit donc de créer une voie permutable en fonction des jours de la semaine.
- L'aménagement d'une gare dite « Gare Nord » est prévue au sud de la gare, au bord de l'actuelle Halle de la Cité fertile. Le **parvis de cette gare** est un lieu de passage et de transit mais aussi de pose et d'attente. Il se doit de proposer un aménagement soutenant ces multiples usages tout au long des saisons.

Tous ces espaces s'inscrivent en continuité des mails existants et désenclavent ainsi le quartier.

La Grande Allée



Le quai de la Mémoire



L'allée de la Halle



Le parc



Le parvis de la gare



4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

e. Les espaces publics

Les typologies de ces espaces publics sont multiples. Ils diffèrent en fonction de leurs usages mais aussi de leur taux de végétalisation et de végétation.

Les allées sont les lignes directrices de ce projet. Ces voies de circulation principales sont accompagnées de noues paysagères.

Les accroches principalement minérales situées au sud du projet, s'établissent dans un cadre métropolitain en lien avec le parvis de la gare.

Les accroches vertes créent des continuités du nord au sud et d'est en ouest entre les différents espaces verts. Elles peuvent prendre la forme de square, place, placette. La promenade Cartier Bresson est un axe nord-sud vert, en lien avec les enjeux écosystémiques présents sur le territoire aujourd'hui.

Sont conservés dans le cadre du projet deux espaces verts existants : le square Lapérouse et le square du gymnase Léo Lagrange.

La stratégie d'aménagement est de conserver le plus possible le nivellement existant afin de se préserver d'excavation.

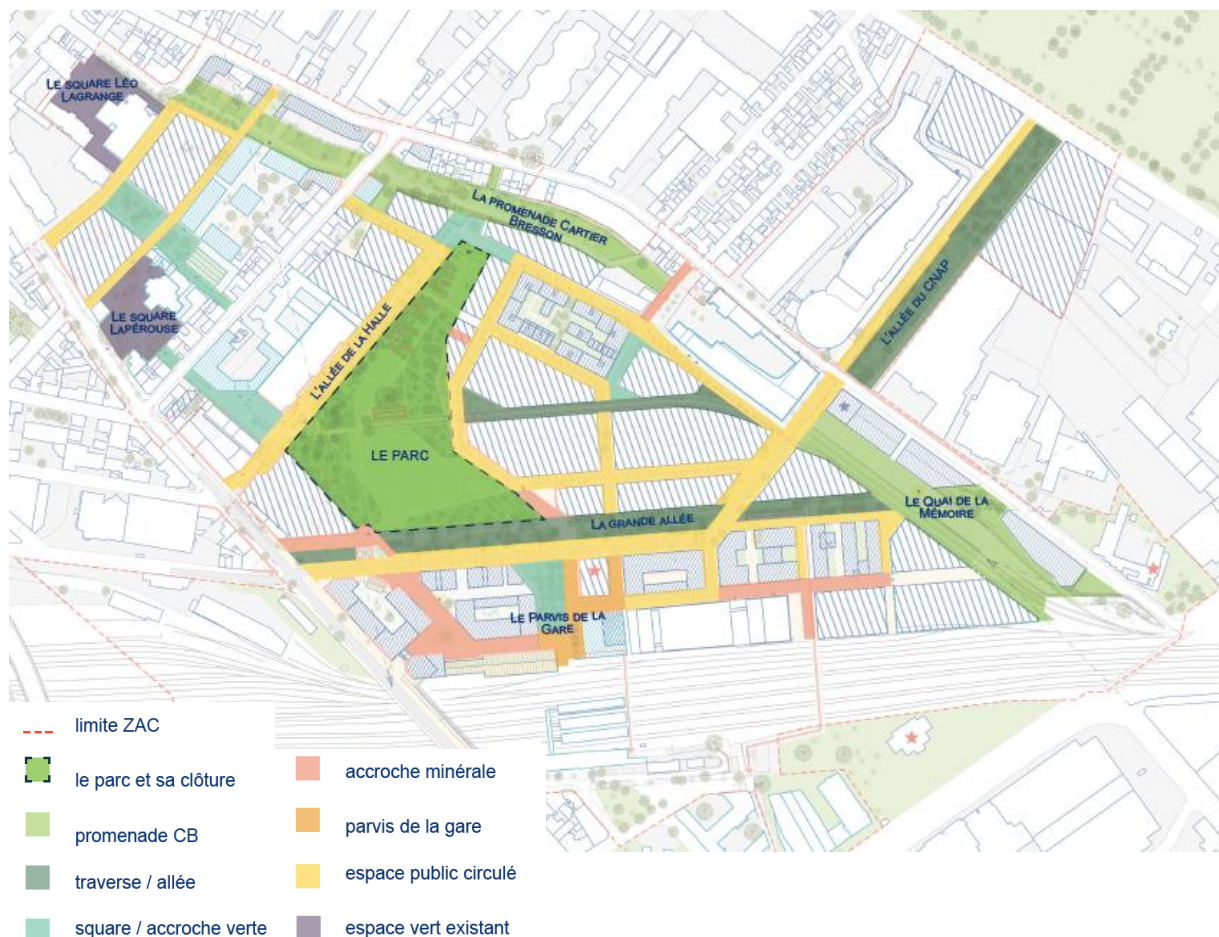
La structure géotechnique des sous-sols nous amène également à avoir une intervention appropriée.

En effet, le site est inscrit dans un périmètre de dissolution du gypse antéludien, des anomalies significatives ont été identifiées, nécessitant des injections conformément à la réglementation, sous les futurs bâtiments. A ce titre, les études réalisées nous amènent à avoir une stratégie de gestion des eaux pluviales par infiltration diffuse, dans des épaisseurs faibles et en maximisant les surfaces d'espaces verts perméables.

C'est pourquoi, le projet ambitionne une gestion des eaux dite à « ciel ouvert » de façon à minimiser les ouvrages d'évacuation (« zéro tuyaux ») et favoriser l'évapotranspiration par la plantation d'espaces verts dense et généreux.

le projet porte l'ambition d'infiltrer 100 % des eaux jusqu'aux pluies à occurrence décennale. Le projet est démonstrateur d'une ambition dite de « zéro rejet » vers les réseaux existants.

Typologie des espaces publics



4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

f. La structure paysagère

Les densités de végétation des espaces publics présentent aussi des différences en fonction des typologies.

Les structures vertes principales sont :

- Au centre : Le parc et ses zones fortement boisées
- D'est en ouest : La grande allée et l'allée de CNAP
- Du Nord au Sud : La promenade Cartier Bresson

Des espaces verts secondaires font lien. Il s'agit de lieux de rencontre ou d'accompagnement vert des voies de circulation, par le biais de noues ou d'alignements d'arbres.

L'état initial faunistique et floristique décrit une valeur écologique au milieu actuel.

Le projet anticipe, quant à lui, les problématiques de lutte contre les îlots de chaleur urbains, de confort thermique, de maturité des formations végétales, de résilience, et de leur adaptation au changement climatique. La conception paysagère du projet permet de réconcilier ces approches.

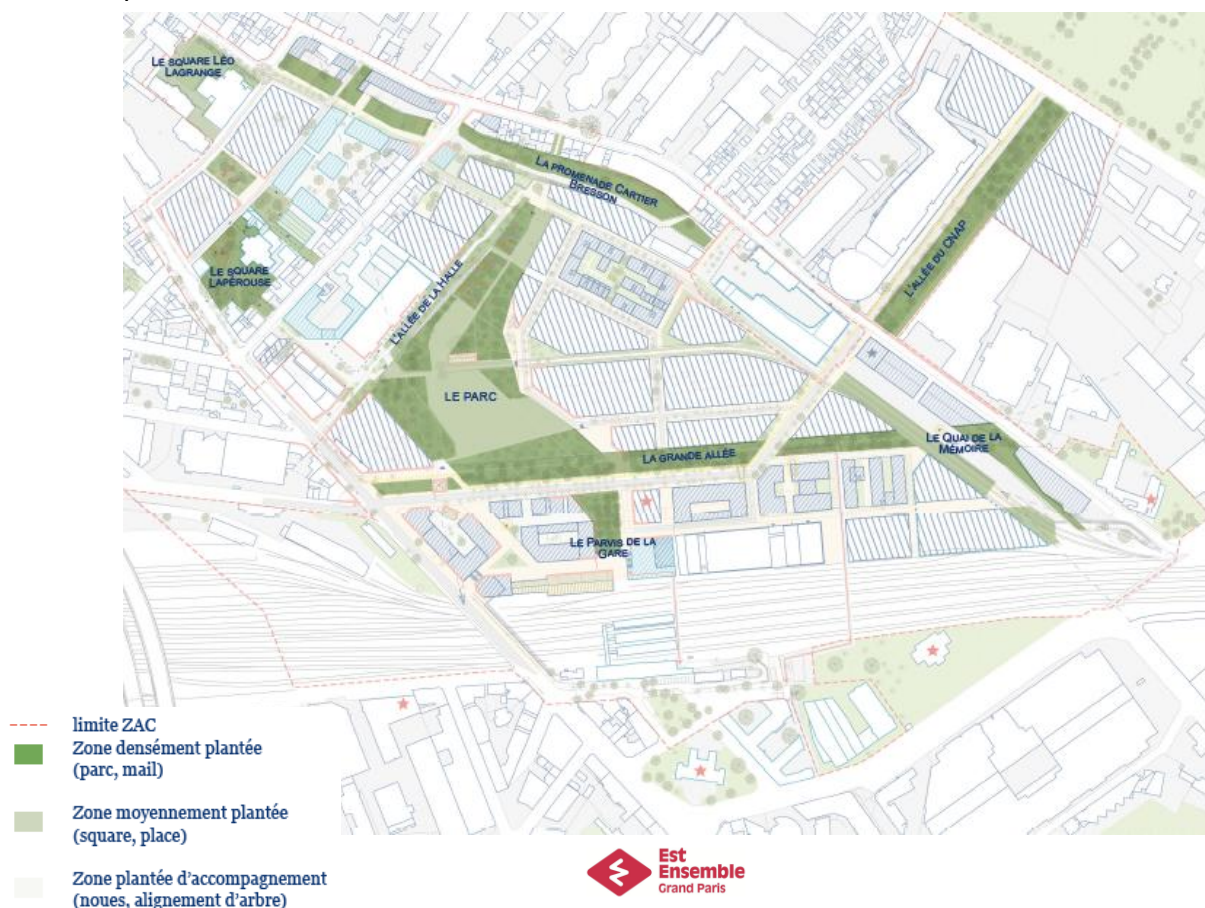
Le projet répond à l'enjeu fonctionnel de préservation des continuités portées par le faisceau ferré formant de grands corridors ainsi qu'aux enjeux de préservation des espèces remarquables et des espèces communes.

Concrètement, la composition paysagère propose une mise en contact des espaces publics et verts avec le faisceau ferré exploité en préservant les friches ferroviaires au sein du site. Le parc urbain a été positionné de manière à créer une continuité des milieux en faveur de la biodiversité.

Le quartier est composé de plusieurs typologies et se décompose en boisements associés ou non à la gestion des eaux pluviales, en milieu ouvert type prairie ou friche sèche, en jardins partagés avec leur haies nourissantes en lisières et noues associées avec les espaces minéraux.

La reprise des études urbaines en 2021 a permis de questionner le plan guide établis en 2013 pour aboutir à une refonte complète de ce dernier afin de conserver et faire valoir l'existant et l'héritage patrimonial du site dans son ensemble. Ainsi, partant de cette approche, le nouveau plan guide a été conçu en tenant compte des grands tracés existants du site (voies ferrées pour partie conservées dans le cadre des aménagements projetés), du patrimoine matériel et immatériel (quai aux bestiaux, voies ferrées, mâts SNCF, halle de marchandises historique, etc.) pouvant être conservé ainsi que du patrimoine végétal, certes très limité du fait de la nature de friche ferroviaire du site mais néanmoins présent. De même, une attention particulière a été apportée vis-à-vis des vues existantes afin de conserver ces espaces dégagés vers le paysage lointain que peut offrir le site dont notamment celui depuis le quai aux bestiaux vers les coteaux de Romainville. En outre, le projet s'attache à conserver une partie des espaces végétal existants de friche ferroviaire qui accueille une biodiversité endémique de ces milieux secs tout en développant de nouveaux espaces verts permettant d'accueillir une faune commune qui jusqu'alors n'était pas présente sur le site. La conservation et le développement de ces espaces verts vient également s'inscrire dans une continuité verte plus large à l'échelle communale et intercommunale favorisant ainsi le développement de corridor écologique.

Les espaces verts



4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

g. Le phasage

La réalisation de ce projet est phasée et ce en fonction des temporalités de libération du foncier. Chaque phase permet un fonctionnement urbain autonome avec son dispositif de voie circulées et d'espaces publics aménagés.

h. VRD

Gestion des eaux pluviales

Dans les espaces publics, les noues permettent d'assurer la gestion des eaux de pluie et d'atteindre l'objectif de 0 rejet et 0 tuyaux pour la majorité du périmètre. Quelques dispositifs spécifiques seront cependant mis en place dans certains secteurs (marché, quai de la Mémoire, rue Denis Papin...) qui présentent des particularités comme l'existence de certains ouvrages.

Dans les espaces privés, la gestion des eaux se fera à la parcelle. Chaque lot devra gérer ses propres eaux :

- A minima abattement à 100 % des pluies courantes (10 mm) avec vidange en moins de 24 h.
- Lorsque l'îlot dispose de surface de pleine terre suffisante, gestion 100 % infiltration de la pluie décennale.

L'objectif est atteint pour la totalité des lots du secteur central. Les venelles sauvages des îlots permettent d'abattre à 100 % les 10 premiers millimètres et une partie de la pluie décennale. En cas d'événements pluviaux plus importants, l'eau surviendra au-delà des venelles sauvages et viendra dans les jardins et espaces verts en cœur d'îlot. Au-delà de la décennale, les eaux des îlots partiront en surverse.

Assainissement des eaux pluviales

Des réseaux existants seront réutilisés et de nouveaux réseaux d'eaux pluviales (EP) seront déployés dans la ZAC. Ils seront raccordés aux réseaux existants unitaires pour la plupart. Le cheminement de collecte le plus économiquement avantageux sera déterminé pour chaque réseau. Tous les raccordements aux réseaux projetés seront en limite des lots et selon le développement du plan guide.

Assainissement des eaux usées

De nouveaux réseaux d'eaux usées (EU) sont déployés dans la ZAC, et des réseaux d'assainissement existants sont réutilisés. Ils seront séparatifs et raccordés aux réseaux existants unitaires pour la plupart. Le cheminement de collecte le plus économiquement avantageux sera déterminé pour chaque réseau.

La topographie existante permet d'assurer un écoulement gravitaire pour l'ensemble du réseau de la ZAC à l'exception des collecteurs qui récupèrent les eaux des sous-sols des lots. La profondeur du collecteur sera au minimum de 1,50 m en tête du réseau.

La nature du tuyau choisie est être compatible avec les contraintes de sol relevées sur le site, et notamment en ce qui concerne la résistance mécanique et la garantie d'étanchéité à long terme.

Eau potable

Des réseaux existants sont réutilisés et de nouveaux réseaux AEP seront déployés dans la ZAC. Ils sont raccordés aux réseaux existants en périphérie de la ZAC avec un système de maillage.

Le réseau d'eau potable et tous les organes le composant ainsi que les matériaux et les travaux seront conformes aux prescriptions du cahier des charges du gestionnaire du réseau.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi
ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

b. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France

Le territoire du PLUi est concerné par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Ile-de-France approuvé le 26 septembre 2013.

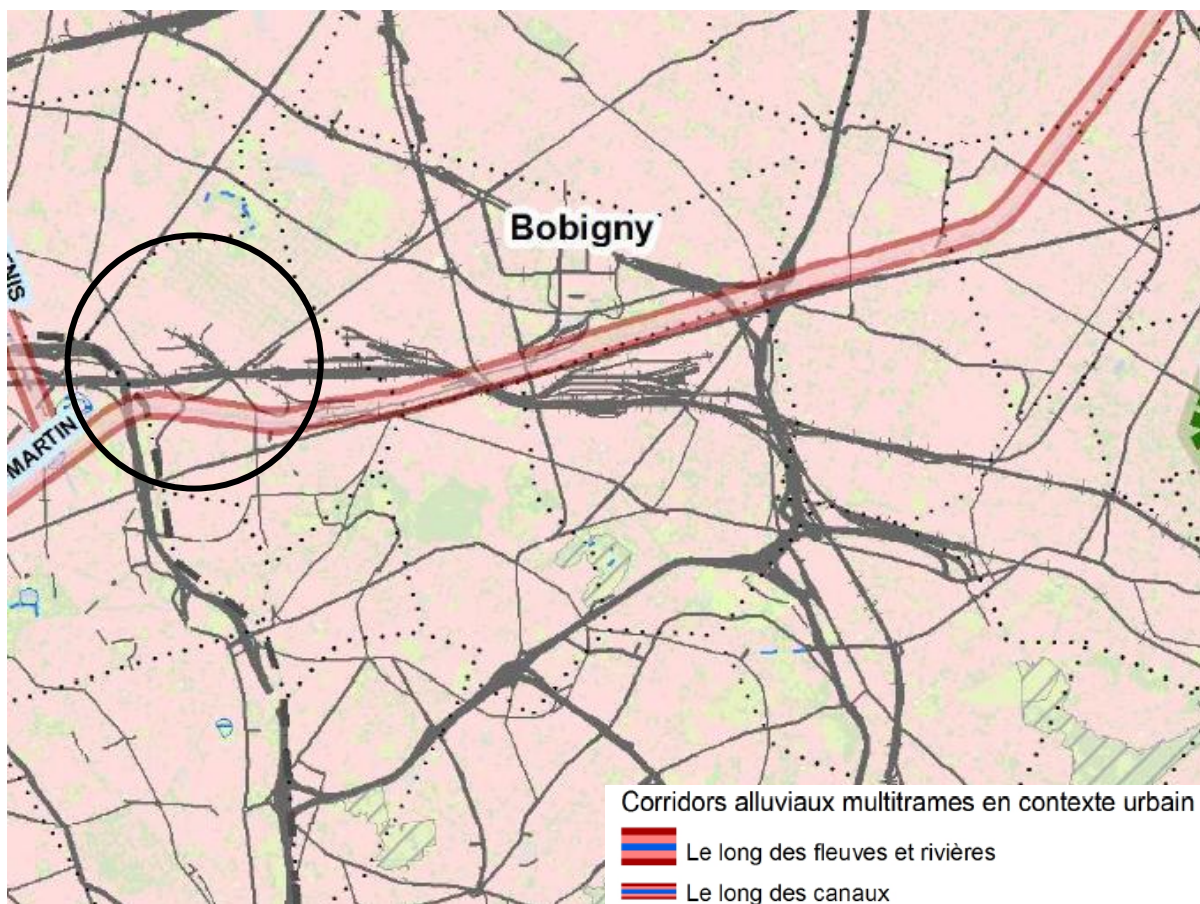
Neuf domaines d'action liés aux continuités écologiques ont été identifiés et sont traités successivement : la connaissance, la formation et l'information, l'intégration de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, la gestion des espaces, les milieux forestiers, les milieux agricoles, le milieu urbain, les milieux aquatiques et humides, et les actions relatives aux infrastructures linéaires.

Le SRCE liste des recommandations spécifiques en matière d'intégration de la Trame Verte et Bleue dans les documents d'urbanisme. Celle-ci est déclinée au sein du PLUi d'Est Ensemble, qui intègre la Trame Verte et Bleue de l'EPT, élaborée en 2017.

Le site du projet s'inscrit dans un corridor à restaurer, entre deux réservoirs de biodiversité (cimetière de Pantin et corniche des Forts). Pour ce, la TVB d'Est Ensemble met en avant le rôle joué par les espaces relais (espaces verts publics ou privés, corridors arborés, bandes enherbées et végétalisées) pour structurer les corridors. Le projet et la modification du PLUi demandée participent à la restauration du corridor.

En effet la modification demandée et le changement de zonage en zone UP pourront appuyer la création d'espaces relais supplémentaires (parc, venelles sauvages) pour créer des traversées et résorber les coupures urbaines existantes liées à l'infrastructure ferroviaire. Afin d'atteindre les objectifs fixés en termes de coefficient de biotope et de pleine terre, les parcelles devront présenter une végétalisation de qualité, selon les prescriptions du PLUi (le coefficient de biotope étant calculé sur la base de la valeur écologique des espaces, la plus forte correspondant à des espaces de pleine terre végétalisés et plantés).

→ Le projet, et la présente procédure, sont donc en cohérence avec le SRCE en vigueur.



5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

c. Schéma directeur de la Région Île-de-France environnemental (SDRIF-e)

Le territoire du PLUi est concerné par le Schéma directeur de la Région Île-de-France environnemental (SDRIF-e) adopté par la Région le 11 septembre 2024 et approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025.

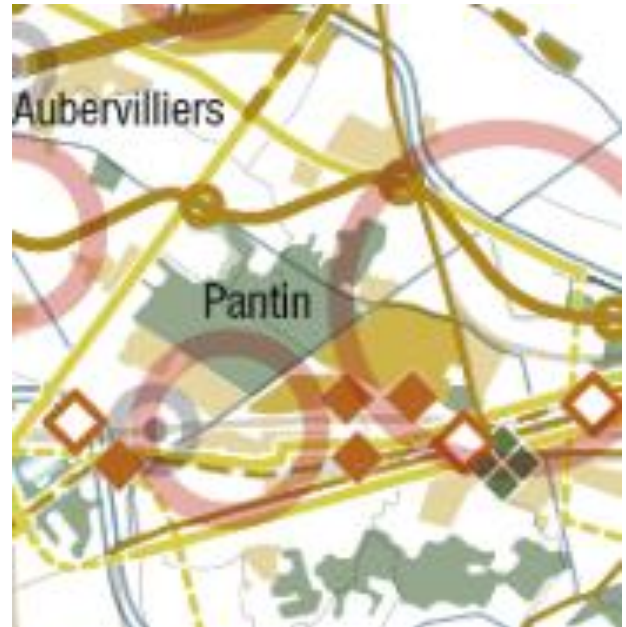
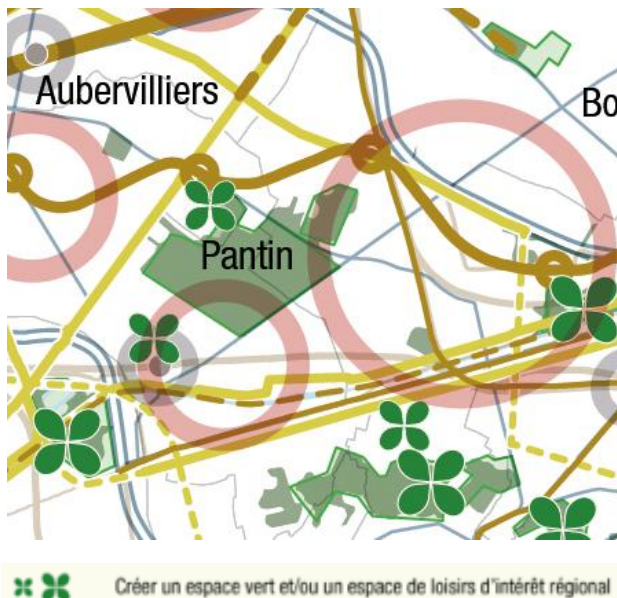
Ce document a pour objectif de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040, en encadrant la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles et en déterminant la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements.

Le SDRIF-e identifie le site de projet un site économique existant qu'il convient de requalifier/moderniser.

De plus, la partie ouest du secteur de projet se situe dans le secteur de développement à proximité de la gare. En effet, le site se trouve à proximité de la gare du RER E, de deux stations de métro (ligne 7 Aubervilliers Pantin – Quatre Chemins, ligne 5 Hoche) et d'une station de tram (ligne T3 – Delphine Seyrig). Le document précise que sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare existante représentée de façon indicative sur les cartes.

Le SDRIF-e identifie également sur le site une polarité, qui implique des objectifs en matière de production de logements, de densification, etc.

Enfin, sont identifiés à proximité et/ou sur le site de projet des enjeux en matière de pôle multimodal, d'espaces verts et d'espaces de loisirs d'intérêt régional à créer.



CONFORTEUR L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
- Requalifier/moderniser le site économique existant
- Requalifier le site commercial
- Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial
- Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux
- Préserver la fonctionnalité de la plateforme aéroportuaire
- Secteur d'urbanisation préférentielle | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement à proximité de la gare
- Maintenir le site multimodal | Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et biogaz ;
Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense
- Créer le site multimodal ou renforcer le potentiel multimodal du site | Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et biogaz ;
Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

- Préserver l'espace agricole
- Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
- Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens de matériaux
- Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire
- Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional

→ Le projet, et la présente procédure, sont en cohérence avec le SDRIF-e en vigueur. En effet, le projet prévoit une densification du quartier, en accord avec la volonté de densification du SDRIF-e, en lien avec la proximité de la gare de RER. Il prévoit également la création d'un parc public en cœur de quartier.

d. Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Le territoire du PLUi est concerné par Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris approuvé le 13 juillet 2023.

Il s'organise autour de 12 orientations principales qui visent notamment à conforter une métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions, etc. dans un objectif de faire de la Métropole une Métropole résiliente face aux aléas climatiques, aux risques naturels, technologiques et sanitaires, et qui se veut accueillante pour tous en réduisant les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Le document vise à renforcer l'intermodalité et l'accessibilité de tous à tous les lieux, en transformant les modes de déplacements. En s'organisant à proximité de la gare de RER E et des stations de métro, le projet semble s'inscrire dans la continuité du SCoT de la Métropole du Grand Paris.

De plus, il vise également la production de logements pour offrir à tous un parcours résidentiel complet, en lien avec les objectifs du SRHH. Pour cela, il prévoit d'atteindre le rythme de construction de 38 000 logements en moyenne par an, de diversifier l'offre d'habitat, etc. Le projet d'écoquartier, en prévoyant la production de nombreux logements (avec une part significative de logements sociaux), le projet semble répondre aux objectifs posés par le DOO du SCoT.

S'agissant des orientations relatives à la trame verte et bleue, il est à noter que le SCoT prévoit de préserver et renforcer réservoirs de biodiversité et corridors, de créer des continuités écologiques et de développer la présence de la nature en ville.

L'évolution du projet urbain depuis 2013 a permis d'adapter son contenu dans le sens d'une augmentation des espaces de nature en ville. La création d'une zone naturelle, sur des espaces classés jusqu'ici en zone urbaine, permet d'acter le caractère naturel du parc. Au-delà du parc central, l'OAP identifie le développement de squares et d'accroches vertes, ainsi que le développement d'un réseau d'allées plantées.

Ainsi, sur les 25 ha de zone d'intervention, tout secteurs confondus, il est prévu 7,5 ha d'espaces verts publics. Le secteur central à lui seul développe 6 ha dont 3,5 ha d'un seul tenant comprenant un parc clôturé de 2,35 ha.

Au-delà de ces espaces, des obligations de pleine terre sont imposées par le règlement au sein de chacun des îlots constructibles (20% de la surface cumulée sur l'ensemble des lots privés).

Ainsi, la part de pleine terre à l'échelle du projet d'aménagement, tout secteur confondus, espaces publics et privés compris, représente 35% de pleine terre.

En ce qui concerne les évolutions programmatiques relatives aux activités économiques, le tissu qui était présent sur la friche ferroviaire était constitué de deux activités principales, à savoir l'activité ferroviaire en tant que tel, laquelle ne comprenait plus de locaux bâtis mais uniquement des espaces extérieurs (voies ferrées et quais) ainsi que des activités tierces, 25 entreprises au total, via des conventions d'occupation précaires au bénéfice de la SNCF représentant une occupation totale de 52.000m². La programmation développée dans le cadre des aménagements tel qu'indiqué au dossier de réalisation représente un total de 115.000m² SDP à vocation tertiaires et activités auxquelles il y'a lieu d'ajouter 6.000m² SDP de commerces.

→ La procédure de déclaration de projet est compatible avec le SCoT en vigueur.

5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

e. Autres documents supra communaux

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de Croult-Engnien Vieille Mer

Le territoire du PLUi est concerné par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Ile-de-France approuvé le 26 septembre 2013.

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), défini à l'article L212-3 du Code de l'environnement, est un outil de planification de l'eau. Institué pour un sous-bassin, ou un groupement de sous-bassins correspondant à une unité hydrographique cohérente, il fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le SAGE Croult-Engnien-Vieille-Mer a été validé en date du 28 septembre 2018, puis approuvé le 28/01/2020.

Le SAGE identifie 6 actions :

- Renforcer la trame bleue en préservant et en gagnant des espaces pour les milieux humides et aquatiques
- Intégrer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement au plus tôt dans les processus d'aménagement et d'urbanisation en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages ainsi qu'à leur contribution à l'adaptation du territoire au changement climatique
- Maîtriser les inondations et vivre avec les crues
- Développer et améliorer la gestion écologique des cours d'eau et des milieux humides diffus
- Fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des systèmes d'assainissement pour supprimer les rejets permanents de temps sec et réduire les rejets de temps de pluie
- Sécuriser la ressource en eau sur le long terme dans une logique patrimoniale et de sécurisation de l'eau potable.

→ La mise en compatibilité du PLUi en vigueur pour les besoins du projet participe globalement à une meilleure prise en compte des objectifs du SAGE.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022. Son application entre en vigueur le lendemain de sa date de publication au Journal Officiel de la République Française : le 8 avril 2022.

Il fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des inondations et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance, culture du risque). Ces dispositions sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs...

Le PLUi d'Est Ensemble doit être compatible avec les dispositions fixées par le PGRI.

Le PGRI fixe un objectif se rapportant au champ d'application du PLUi :

Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité

→ La mise en compatibilité du PLUi, en vue d'effectuer le projet de ZAC, permet de développer un aménagement résilient, en réduisant l'artificialisation des sols par l'application des coefficients de biotope et de pleine terre.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi
ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins



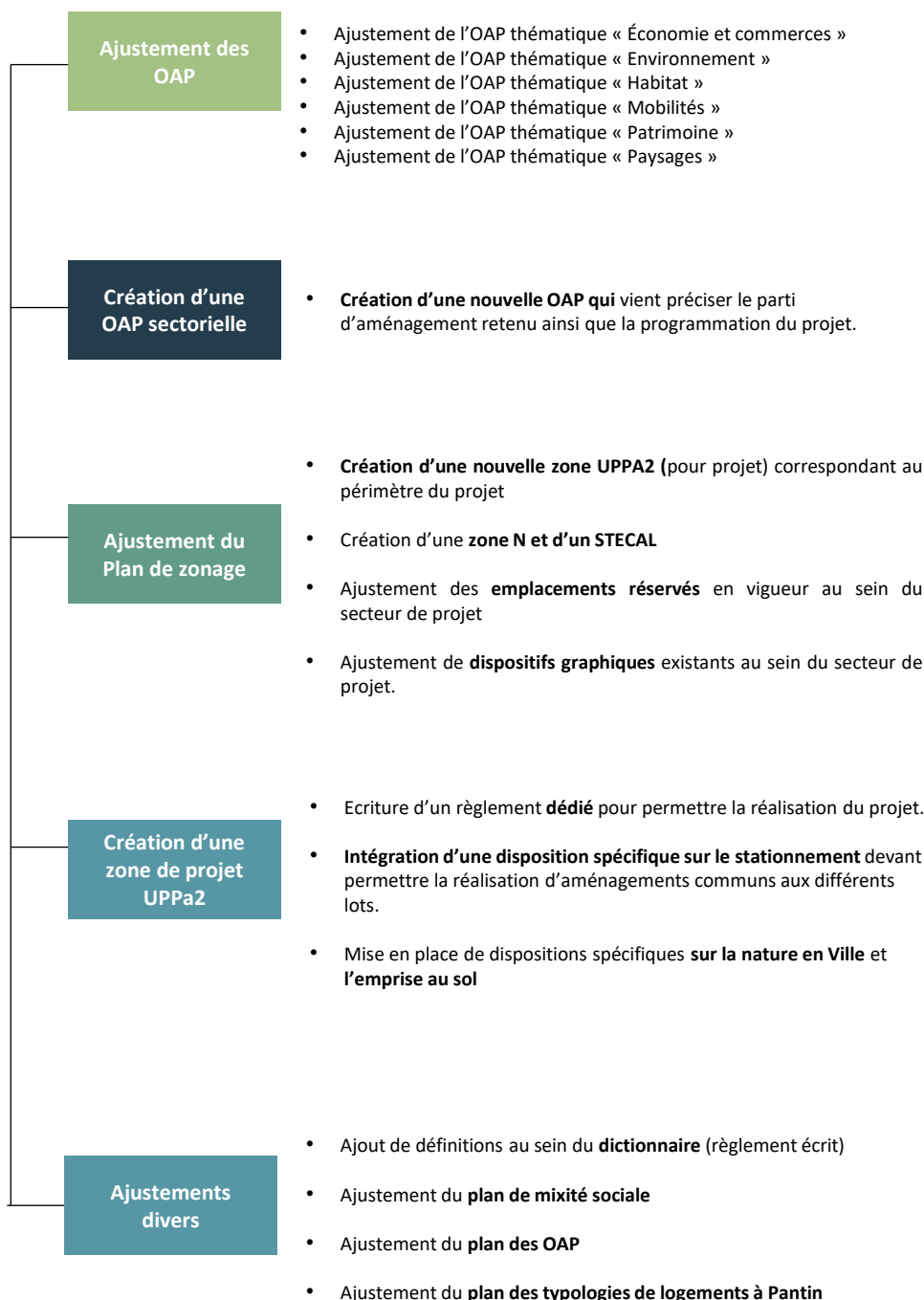
Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

- a. Compatibilité du projet avec le PADD
- b. Ajustement de l'OAP thématique « Économie et commerces »
- c. Ajustement de l'OAP thématique « Environnement »
- d. Ajustement de l'OAP thématique « Habitat »
- e. Ajustement de l'OAP thématique « Mobilités »
- f. Ajustement de l'OAP thématique « Patrimoine »
- g. Ajustement de l'OAP thématique « Paysages »
- h. Ajustement des OAP territoires « Plaine de l'Ourcq » & « Faubourgs »
- i. Création d'une OAP sectorielle dédiée
- j. Ajustement du zonage
- k. Création d'une zone dédiée
- l. Création d'un STECAL N3
- m. Autres ajustements de documents graphiques

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

Sont exposées ici les modifications apportées aux différentes pièces qui composent le PLUI d'Est Ensemble, afin de permettre la réalisation du projet de la ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins. Sont également exposés les motifs de chaque modification.

La réalisation du projet nécessite la modification ou l'ajustement de plusieurs pièces :



Nota bene : Le dossier de DP a été élaboré sous l'égide du PLU en vigueur à l'époque, soit sur la base du PLU issu de la modification n°2. L'EPT a, par la suite, lancé des travaux sur la modification n°3 de son PLU, et qui a été approuvée en juin 2025. De fait, certains aspects des documents présentés dans ce dossier ne sont plus d'actualité et sont sans objet.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

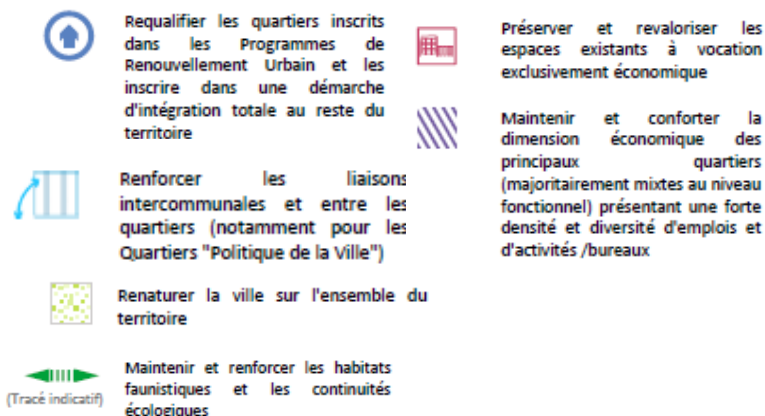
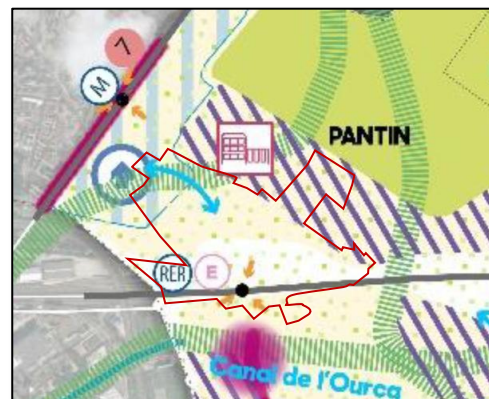
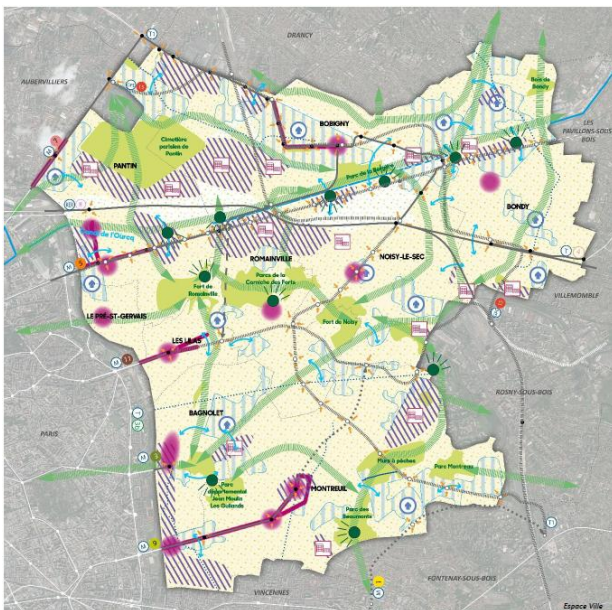
a. La compatibilité du projet avec le PADD

Le PADD issu du PLUi approuvé en 2020 permet en l'état la mise en œuvre du projet de la ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins. En effet, le projet poursuit un certain nombre d'orientations inscrites au sein du PADD du PLUi, notamment :

AXE 1 : VERS UNE VILLE RENATURÉE ET DE QUALITÉ POUR TOUS

- Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat. → le projet permet la mise en œuvre de formes urbaines compactes, à la densité raisonnée et permet de diversifier les formes d'habitat pour tous en déployant une importante offre de logements sociaux. Les règles mises en place dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité permettent de garantir la qualité urbaine du projet, la diversité des hauteurs, les transitions entre les différents types de tissus et îlots.
- Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée → le projet permet le maintien et le développement d'une nouvelle offre d'activités économiques, mixtes et diversifiées. Il permet la revalorisation de vastes sites aujourd'hui monofonctionnels. Il contribuera au rééquilibrage économique et à l'attractivité du territoire.

- Intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire → le projet d'écoquartier répond pleinement aux objectifs déclinés dans le PADD en participant au développement de la biodiversité en ville au développement d'un parc en milieu urbain.
- Favoriser à court et moyen termes l'amélioration et la création de transports collectifs → le projet permet le développement d'un pôle multimodal, l'amélioration des traversées du quartier, avec de potentiels itinéraires de bus. Les traversées piétonnes et cycles seront nombreuses et optimales.
- Valoriser et développer les qualités architecturales, paysagères et urbaines dans les projets → le projet poursuit des objectifs de grande qualité architecturale et paysagère, et impose l'utilisation de matériaux biosourcés.



Le projet poursuit les objectifs graphiques du PADD, dont la représentation est schématisée. Il permet la requalification urbaine du secteur, le renforcement des liaisons en permettant la résorption d'une coupure urbaine, la renaturation de la ville et la récréation d'habitats faunistiques et floristiques.

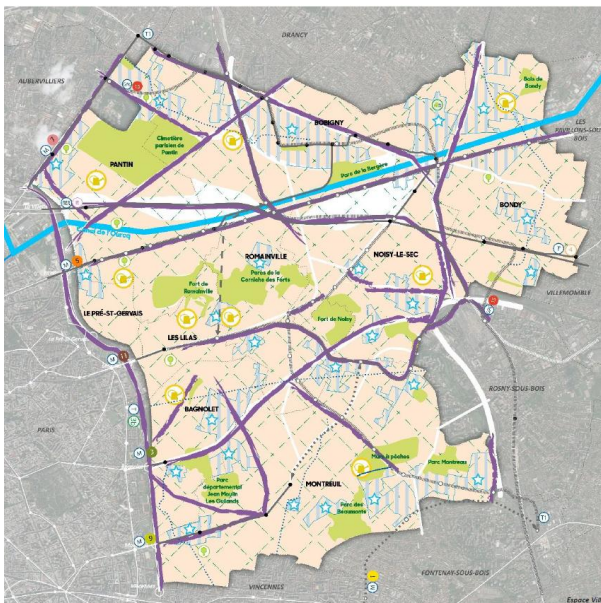
Le projet conforte par ailleurs la dimension économique du secteur en maintenant et en développant des nouvelles activités.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

a. La compatibilité du projet avec le PADD

AXE 2 : L'HUMAIN ET LE VIVRE ENSEMBLE AU CŒUR DU PROJET

- Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités. → le projet permet le renforcement de la qualité de l'habitat, la réponse aux besoins en logements, notamment sociaux. Il prévoit également le développement d'équipements et de services de proximités, de commerces.
- Rapprocher la formation et l'emploi → en favorisant le développement de l'emploi et d'entreprises, le projet répond pleinement aux objectifs du PADD. Il offre une mixité de programmes d'entreprises et de services
- Agir pour un environnement vecteur de santé publique → de nombreux aspects de l'écoquartier répondent directement à cet objectif, tels que la lutte contre les îlots de chaleur à travers le développement de plantations, végétations, toitures terrasses végétalisées, la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. En outre, la mise en œuvre du projet permet une importante désimperméabilisation du site. Le projet concourt de plus à la réduction de la carence en espaces verts accessibles du nord de Pantin.
- Développer et diversifier les moyens de se déplacer → le futur quartier disposera d'un maillage de circulations douces dense, de nombreuses traversées piétonnes et cycles.



 Rééquilibrer la mixité sociale et générationnelle à l'échelle des villes et des quartiers


 Renforcer les services et équipements dans les quartiers notamment dans les Quartiers « Politique de la Ville » (QPV)


(Localisation indicative) Développer l'agriculture urbaine et les productions locales

 Elaborer une stratégie de développement du vélo et penser prioritairement l'espace public de manière qualitative et confortable pour les modes actifs et les personnes à mobilité réduite

Le projet permet le rééquilibrage de la mixité sociale à travers le développement de logements sociaux (33 % minimum).

Il permet le renforcement des services et équipements.

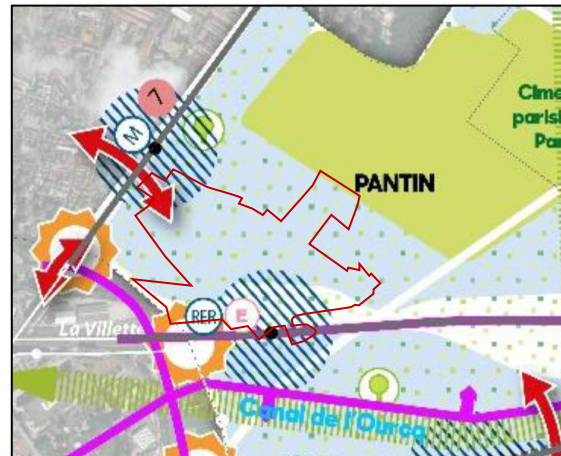
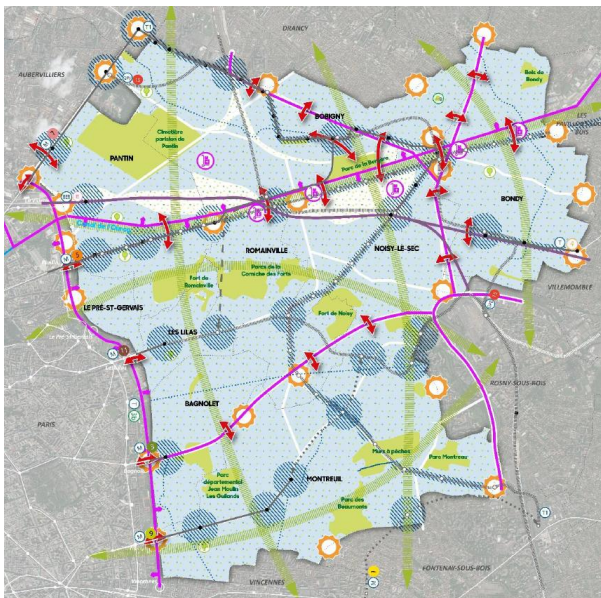
Le maillage cyclable sera également largement renforcé et de vastes espaces publics seront réalisés.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

a. La compatibilité du projet avec le PADD

AXE 3 : L'HÉRITAGE, LA RÉSILIENCE ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE COMME MOTEURS D'UNE ÉVOLUTION MAÎTRISÉE

- Valoriser les pratiques et initiatives citoyennes dans les usages et l'évolution du territoire → **le développement d'espaces publics généreux, de jardins partagés... contribue à l'atteinte de cet objectif.**
- Maîtriser l'évolution du territoire → **la mise en œuvre du projet de ZAC permet la mise en valeur d'un site à la localisation stratégique, aujourd'hui totalement imperméabilisé et artificialisé.**
- Favoriser et initier l'innovation et l'expérimentation sur le territoire → **le quartier est lauréat de l'appel à projet Démoclès qui vise à accompagner les maîtres d'ouvrage dans l'évolution de leurs pratiques en termes de prévention et gestion des déchets de chantiers du bâtiment et d'économie circulaire sur les opérations de déconstruction et de réhabilitation significatives.**
- Rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique → **la résilience est l'essence même du projet labellisé écoquartier. Il s'inscrit dans la transition écologique et la lutte contre le réchauffement climatique.**
- Réduire l'impact des coupures urbaines et améliorer les espaces déqualifiés du territoire → **l'écoquartier contribuera largement au désenclavement du quartier et à l'atténuation des coupures urbaines, à travers notamment la construction de passerelles au-dessus des voies ferrées.**
- Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire → **le patrimoine et la mémoire sont largement pris en compte dans le cadre du projet. La halle en bois, la maison en brique, la maison à 4 pans, les rails des voies ferrées, les mats d'éclairages et le quai de la mémoire, qui sont des marqueurs historiques du territoire, font notamment l'objet d'une valorisation patrimoniale.**



-  Maîtriser le rythme du développement, la densification et les évolutions urbaines dans le temps et dans l'espace
-  Intensifier le développement urbain à proximité des transports
-  Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement



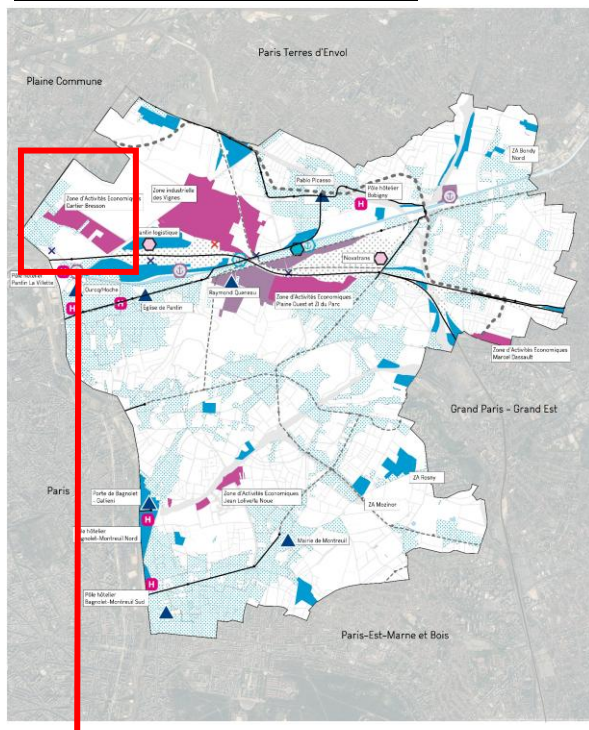
Le projet permet de poursuivre l'atteinte des objectifs graphiques de l'axe 3 du PADD.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

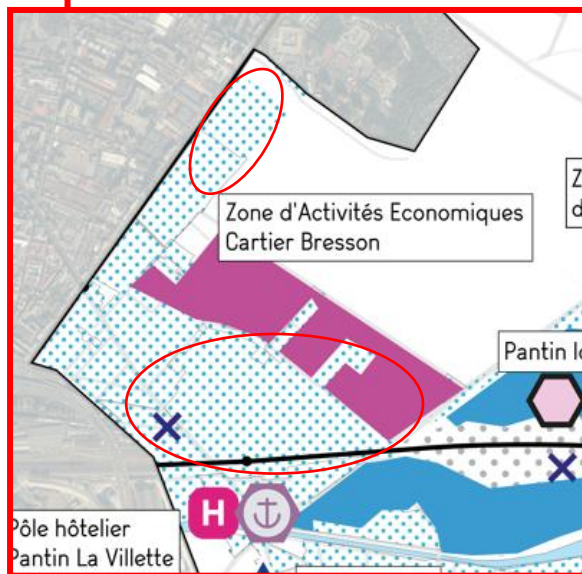
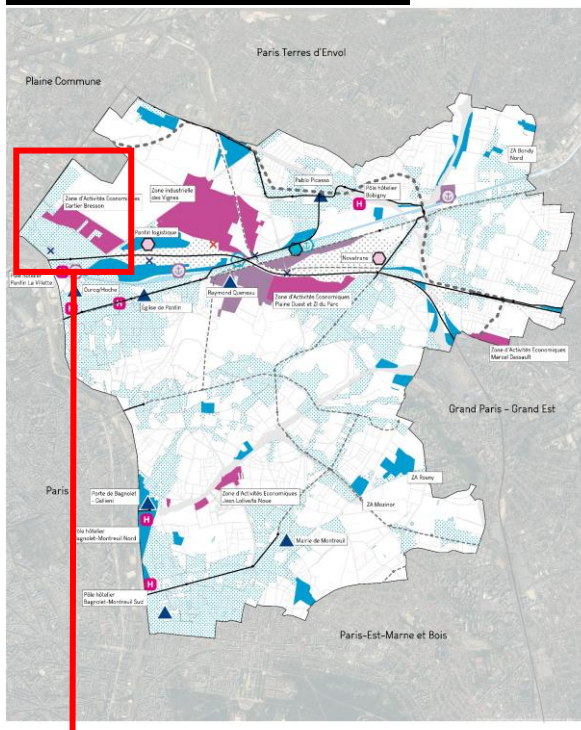
b. Ajustement de l'OAP thématique « Economie et commerces »

La cartographie de l'OAP thématique « économie et commerce » nécessite d'être ajustée pour être compatible avec le projet :

L'OAP en vigueur



L'OAP modifiée



Requalifier les zones d'activités et améliorer l'insertion urbaine



Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité économique dans une logique de mixité fonctionnelle et veiller à l'insertion urbaine des activités

La justification :

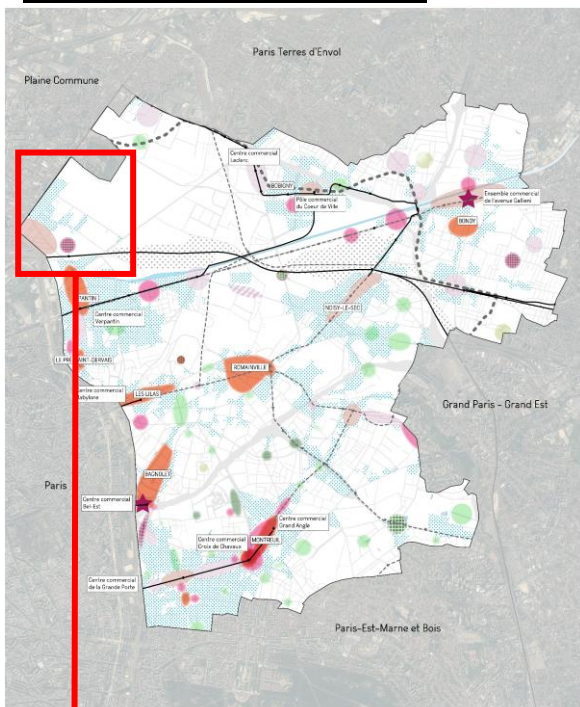
La zone à vocation mixte a été étendue à l'ensemble du périmètre de la ZAC afin de favoriser la réalisation de ce projet.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

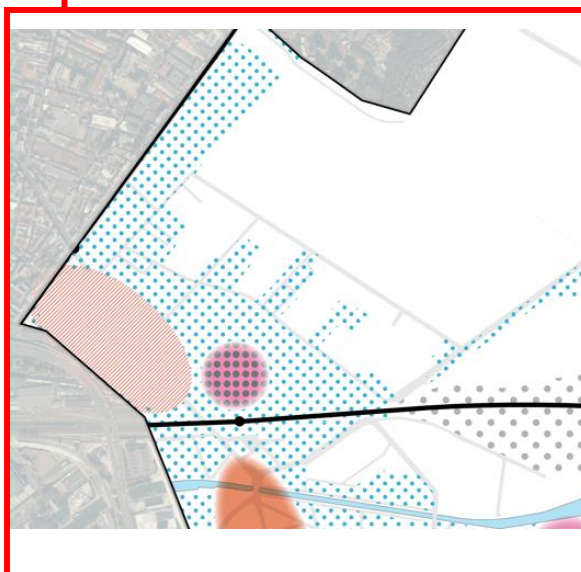
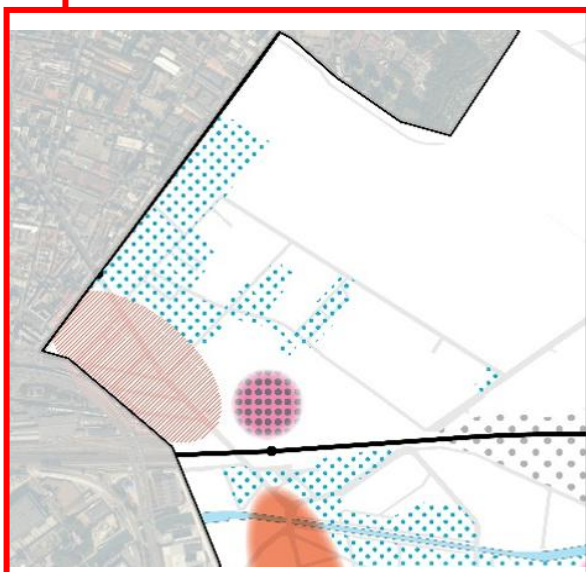
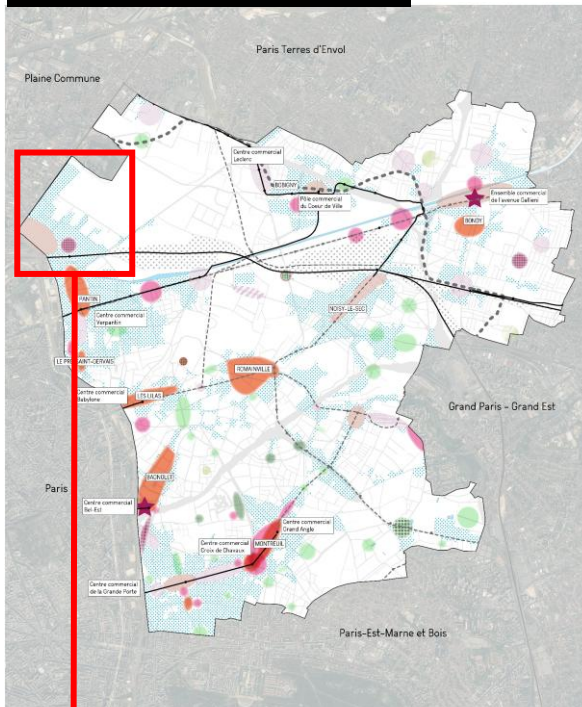
b. Ajustement de l'OAP thématique « Economie et commerces »

La cartographie de l'OAP thématique « économie et commerce » nécessite d'être ajustée pour être compatible avec le projet :

L'OAP en vigueur



L'OAP modifiée



Renforcer la mixité fonctionnelle et faciliter l'accueil de services et activités complémentaires aux commerces

La justification :

Le périmètre de la ZAC a été intégré au périmètre de l'orientation visant à renforcer la mixité fonctionnelle, dans la mesure où il s'agit d'un des objectifs du projet.

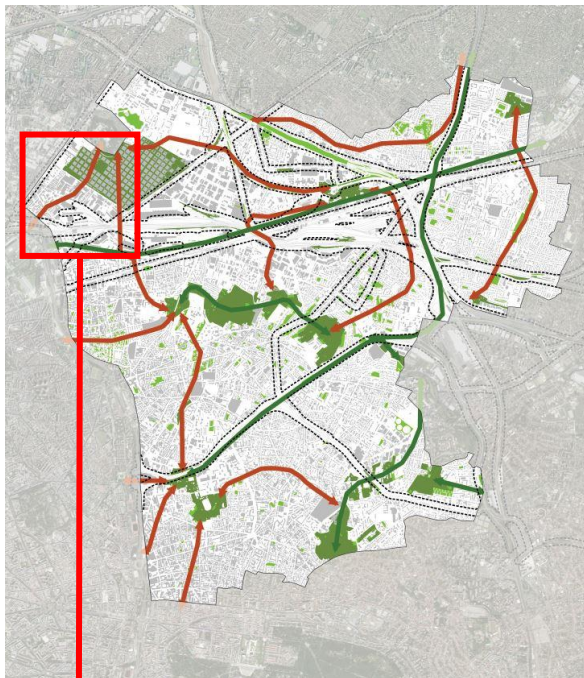
	A conforter	A requalifier	A créer
Pôle structurant			
Pôle de proximité			
Pôle d'hyper proximité			

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

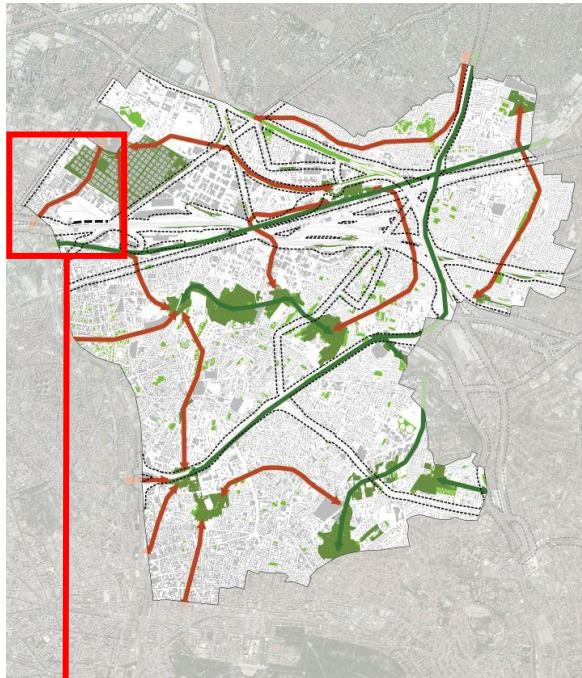
c. Ajustement de l'OAP thématique « Environnement »

La cartographie de l'OAP thématique « Environnement – continuités écologiques » nécessite d'être mise à jour pour tenir compte du projet.

L'OAP en vigueur*



L'OAP modifiée



 Protéger les abords des grandes infrastructures routières et ferroviaires

La justification :

Le périmètre des abords des grandes infrastructures routières et ferroviaires est ajusté pour tenir compte de la disparition de l'activité ferroviaire dans le cadre du projet d'écoquartier.

Point de vigilance : Cette cartographie de l'OAP thématique environnement n'est plus d'actualité du fait de l'approbation de la modification 3 du PLUi, pas encore en vigueur lors de l'élaboration du dossier de DP, actant la suppression de cette cartographie. **Cet aspect de la DP est donc sans objet.**

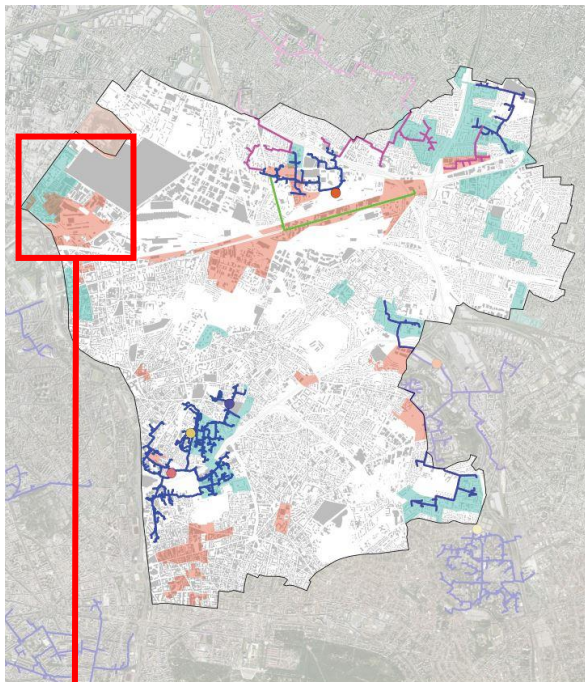
*OAP en vigueur lors de l'élaboration du dossier de DP, mais qui a été supprimée dans le cadre de la M3 approuvée en juin 2025

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

c. Ajustement de l'OAP thématique « Environnement »

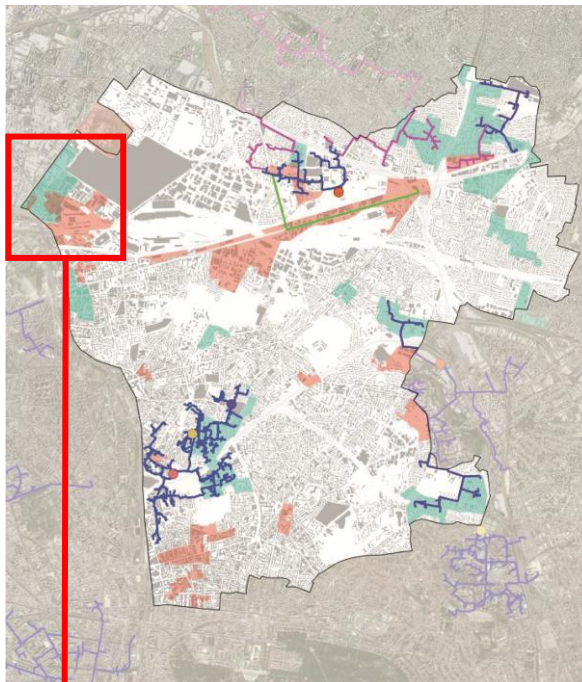
La cartographie de l'OAP thématique « Environnement – énergie et climat » nécessite d'être mise à jour pour tenir compte du projet.

L'OAP en vigueur*



■ ZAC

L'OAP modifiée



La justification :

La délimitation du périmètre de la ZAC est mis à jour, en cohérence avec la modification du périmètre de la ZAC apportée en 2017.

Point de vigilance : Cette cartographie de l'OAP thématique environnement n'est plus d'actualité du fait de l'approbation de la modification 3 du PLUi, pas encore en vigueur lors de l'élaboration du dossier de DP, actant la suppression de cette cartographie. **Cet aspect de la DP est donc sans objet.**

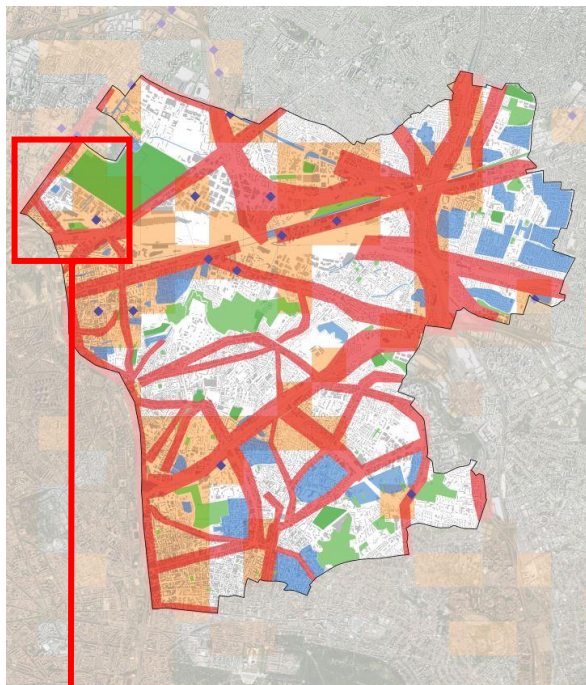
*OAP en vigueur lors de l'élaboration du dossier de DP, mais qui a été supprimée dans le cadre de la M3 approuvée en juin 2025

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

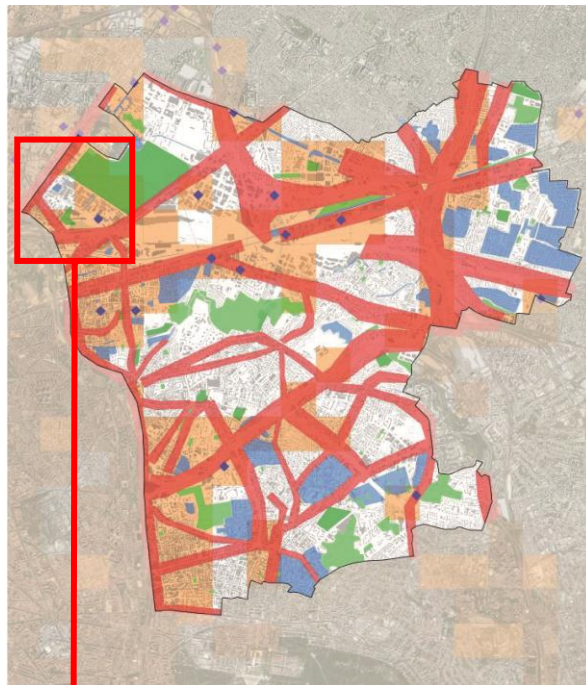
c. Ajustement de l'OAP thématique « Environnement »

La cartographie de l'OAP thématique « Environnement – un urbanisme favorable à la santé » nécessite d'être mise à jour pour tenir compte du projet.

L'OAP en vigueur*



L'OAP modifiée



 Zones de calme

La justification :

La délimitation de la « zone de calme », correspondant au futur parc, est ajustée en cohérence avec la délimitation de la zone naturelle.

Point de vigilance : Cette cartographie de l'OAP thématique environnement n'est plus d'actualité du fait de l'approbation de la modification 3 du PLUi, pas encore en vigueur lors de l'élaboration du dossier de DP, actant la suppression de cette cartographie. **Cet aspect de la DP est donc sans objet.**

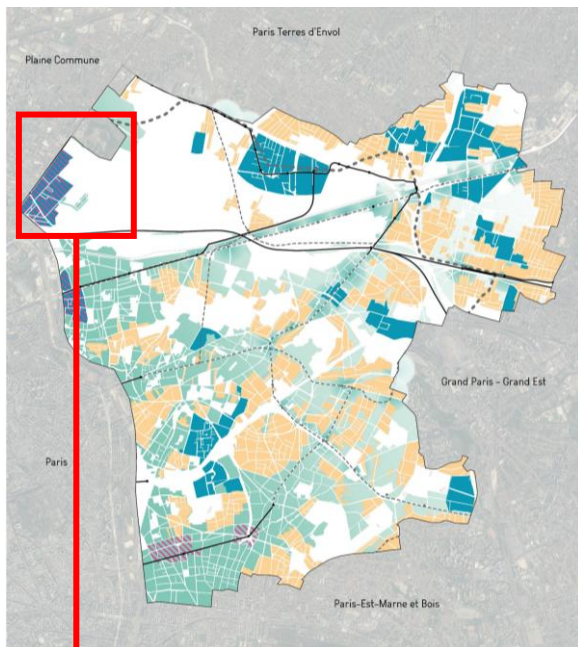
*OAP en vigueur lors de l'élaboration du dossier de DP, mais qui a été supprimée dans le cadre de la M3 approuvée en juin 2025

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

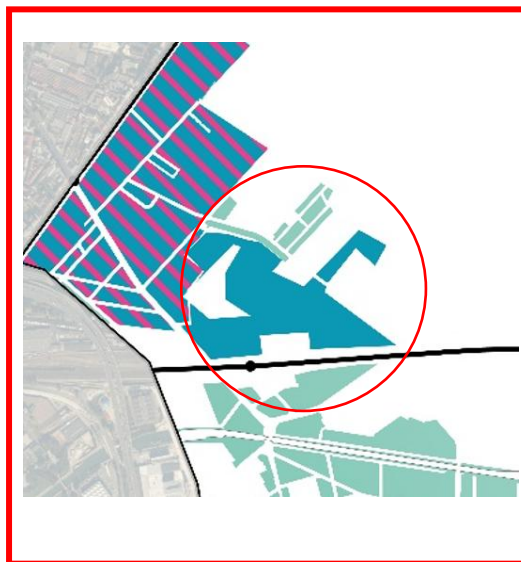
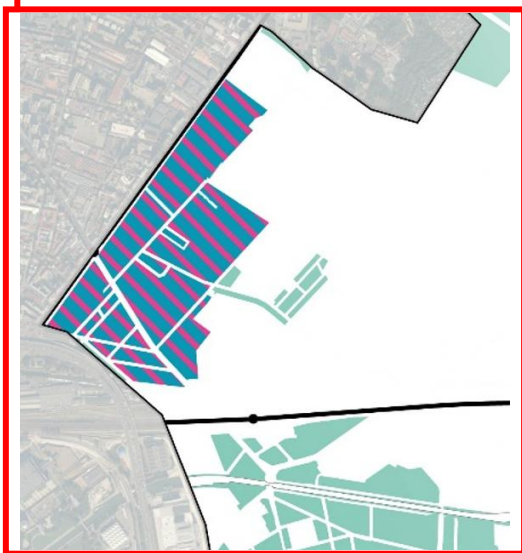
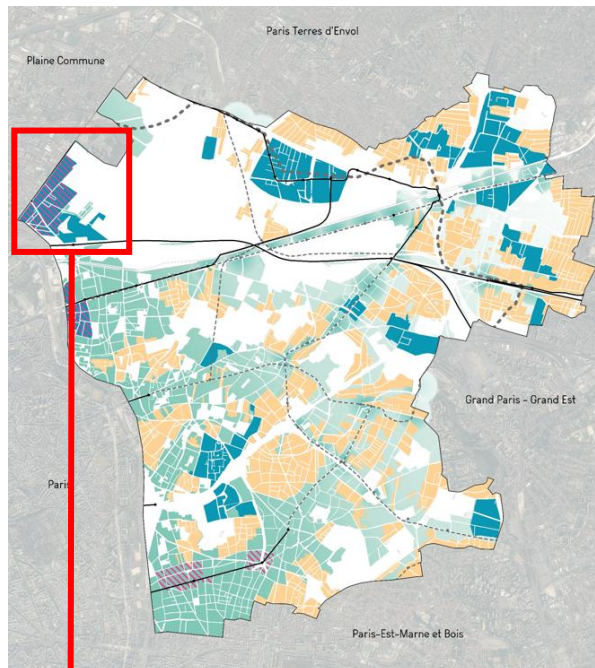
d. Ajustement de l'OAP thématique « Habitat »

La cartographie de l'OAP thématique « Habitat » nécessite d'être mise à jour pour tenir compte du projet.

L'OAP en vigueur



L'OAP modifiée



Diversifier l'offre de logements dans les opérations de renouvellement urbain

La justification :

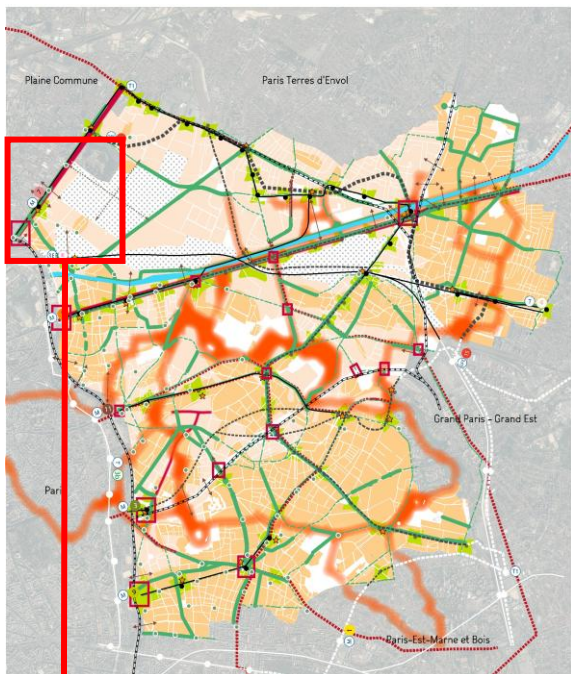
Le périmètre des secteurs de « diversification de l'offre de logements dans les opérations de renouvellement urbain » est élargi au périmètre de la zone UP, dans la mesure où le projet répond pleinement à cette orientation.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

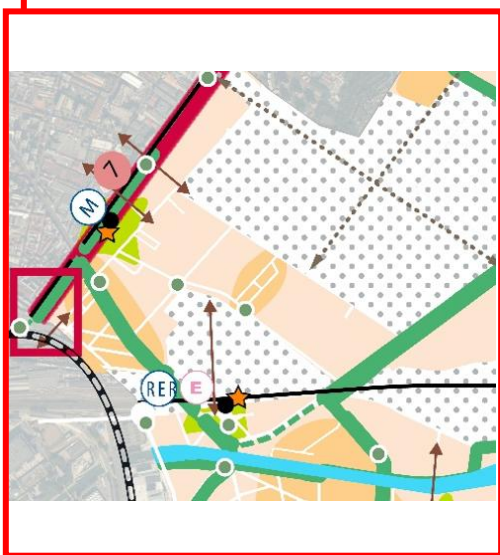
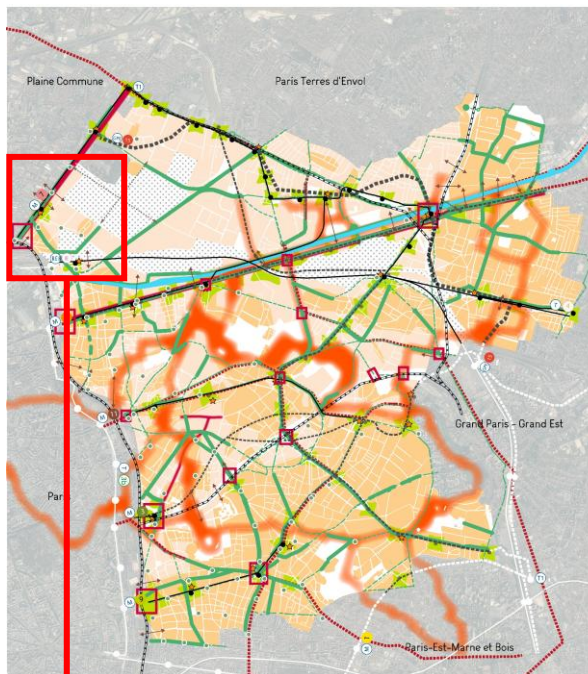
e. Ajustement de l'OAP thématique « Mobilités »

La cartographie de l'OAP thématique « Mobilités » nécessite d'être mise à jour pour tenir compte du projet.

L'OAP en vigueur



L'OAP modifiée



➔ Réduire les coupures urbaines et créer ou améliorer les franchissements, notamment modes actifs



--- Favoriser les modes actifs en développant un maillage d'axes principaux dotés d'aménagements larges, confortables et sécurisés pour les vélos sur l'ensemble du territoire et permettant des liens avec les territoires environnants (tracés de principe)

La justification :

Le franchissement des voies ferrées (passerelle au niveau de la gare) est traduit au sein de l'OAP en tant que réduction d'une coupe urbaine. Le tracé a été réduit afin d'être plus en phase avec le projet. Aussi, la volonté de développer les modes actifs le long de l'axe principal est matérialisé sur l'OAP, dans la mesure où il s'agit d'un objectif fort du projet en matière de mobilités. Un nouveau tronçon a ainsi été représenté sur l'OAP, de sorte à promouvoir les mobilités douces au cœur du site.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

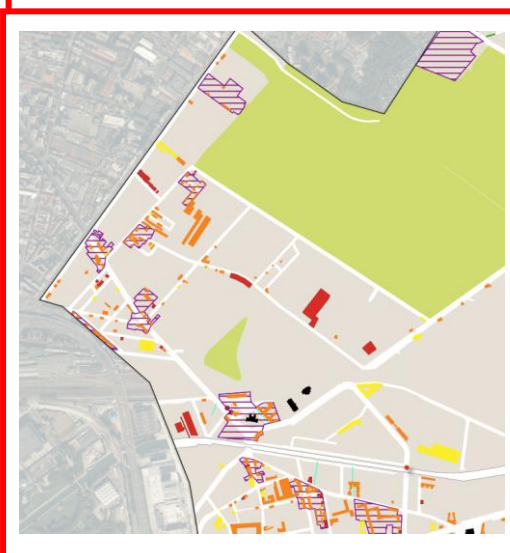
f. Ajustement de l'OAP thématique « Patrimoine »

La cartographie de l'OAP thématique « Patrimoine » nécessite d'être mise à jour pour tenir compte du projet.

L'OAP en vigueur



L'OAP modifiée



■ Préserver et renforcer la qualité paysagère des principaux parcs du territoire et améliorer leur insertion urbaine avec les quartiers environnants

La justification :

Le plan de l'OAP est mis à jour avec l'emprise du futur parc.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

g. Ajustement de l'OAP thématique « Paysages »

La cartographie de l'OAP thématique « Paysages » nécessite d'être mise à jour pour tenir compte du projet.

L'OAP en vigueur



L'OAP modifiée



Préserver et renforcer la qualité paysagère des principaux parcs du territoire et améliorer leur insertion urbaine avec les quartiers environnants

La justification :

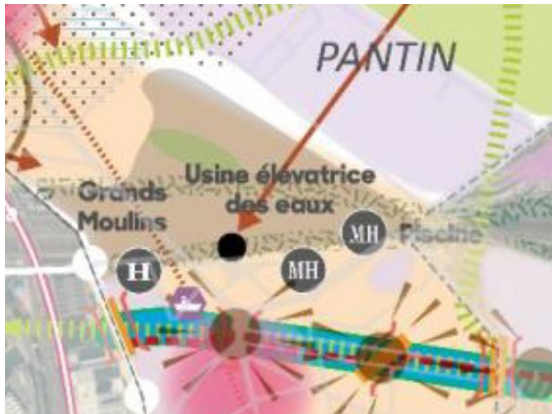
Le plan de l'OAP est mis à jour avec l'emprise du futur parc.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

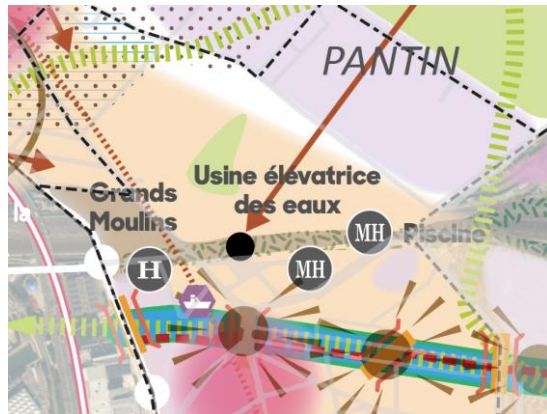
h. Ajustement des OAP territoires « Plaine de l'Ourcq » et « Faubourgs »

La cartographie des OAP territoires Plaine de l'Ourcq et Faubourgs nécessitent d'être mises à jour pour tenir compte du projet.

L'OAP en vigueur



L'OAP modifiée



Santé:

Voie ferrée
Axes routiers

En l'absence de dispositifs d'isolation des voies autoroutières et de leur couverture, les constructions devront chercher à s'éloigner le plus possible et se protéger des sources de bruit, de vibrations et de pollution de l'air (notamment pour les équipements les plus sensibles ainsi que les logements) et renforcer la végétalisation de ces zones bruyantes

Améliorer l'insertion urbaine et réduire l'effet coupure de ces infrastructures

Pour les autoroutes, mettre en place une stratégie d'apaisement

Rechercher l'intégration de volumes pouvant assurer des fonctions de tampons thermiques et sonores (vérandas, jardin d'hiver, double peau...) sur les façades les plus exposées aux infrastructures autoroutières

Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs et le patrimoine naturel, forestier, et agricole et notamment les sites emblématiques du Parc des Hauteurs (Murs à Pêches, Corniche des Forts, parcs des Beaumonts, des Guilands et futur parc de la Libre Pensée), du Faubourg (cimetière de Pantin, parc des Guilands) et de la Plaine de l'Ourcq.



Végétaliser et gérer de manière différenciée aux abords du faisceau ferroviaire, des autoroutes et de leurs abords

La justification :

Le plan des OAP Territoires et Plaine de l'Ourcq est mis à jour avec l'emprise du futur parc. L'ajustement relatif aux emprises ferroviaires est ajusté pour tenir compte de la disparition de l'activité ferroviaire dans le cadre du projet d'écoquartier, ainsi que la continuité végétalisée en bord de voie ferrées.

Point de vigilance : Cette cartographie de l'OAP n'est plus d'actualité du fait de l'approbation de la modification 3 du PLUi, pas encore en vigueur lors de l'élaboration du dossier de DP, actant la suppression de cette cartographie. **Cet aspect de la DP est donc sans objet.**

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

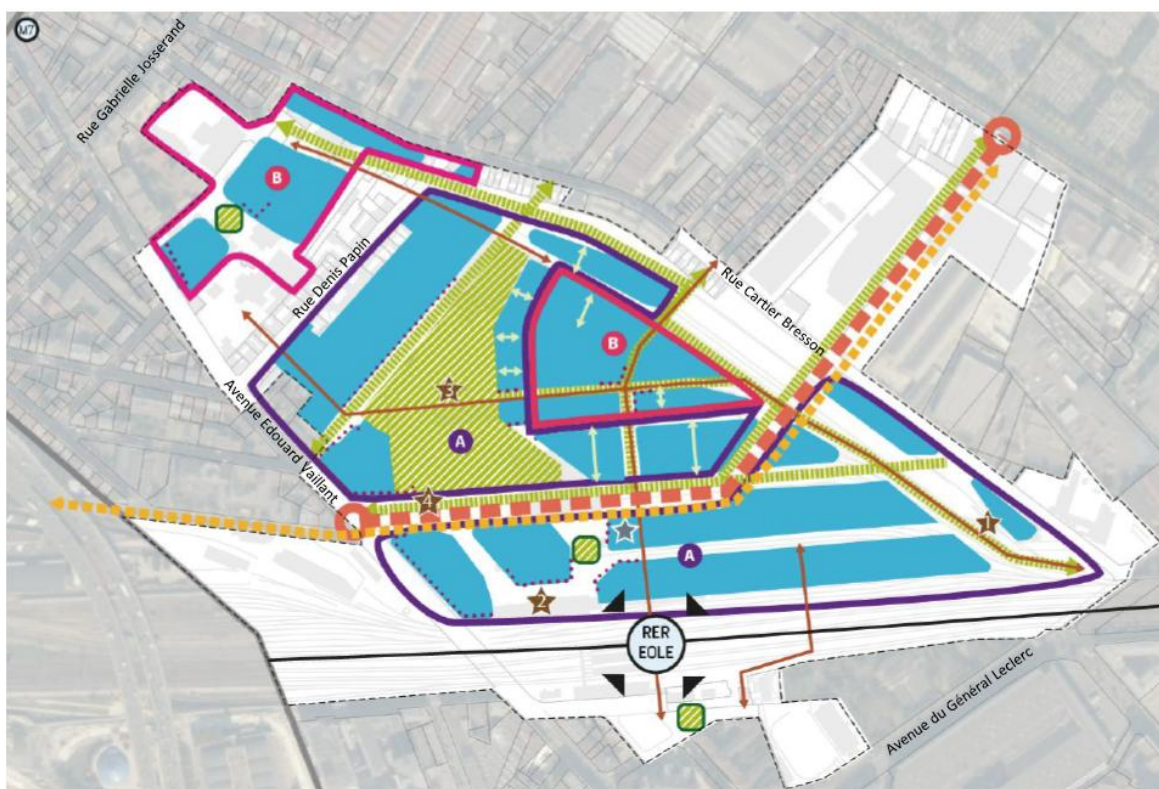
i. Création d'une OAP sectorielle dédiée

La création d'une zone UP (zone de projet) s'accompagne nécessairement de la mise en œuvre d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Cette nouvelle OAP permet de proposer un cadre réglementaire cohérent avec le dispositif réglementaire de la zone UPPa2 et de garantir les fondamentaux du projet urbain.

Elle énonce les principes généraux du projet et les invariants qui devront être respectés dans le cadre de sa mise en œuvre et notamment :

- Les différents secteurs du projet,
- Le parti d'aménagement et les éléments de programmation,
- Les thématiques spécifiques : nature en ville, composition des hauteurs et des volumétries, stationnement et mobilités.



Éléments de repérage communs à toutes les cartes

- Transport collectifs existants
- Projet de transports collectifs inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique
- ...— Projet de transports collectifs inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France mais n'ayant pas encore fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique
- - - - - Projet de transports collectifs non inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et en cours de réflexion
- [---] Périmètre OAP

Le périmètre de l'OAP reprend le périmètre de la ZAC Ecoquartier Gare de Pantin – Quatre Chemins

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

i. Création d'une OAP sectorielle dédiée

Les éléments de l'OAP



Mobilités Coupsures urbaines



Création d'une rue principale permettant l'accroche à la rue Diderot au Nord-Est et à l'avenue Edouard Vaillant au Sud-Ouest.



Développement de liaisons douces structurantes permettant l'accroche du quartier à son environnement urbain et favorisant les connexions est-ouest et nord-sud.



Favoriser les continuités des mobilités douces



Développement d'un pôle d'échanges multimodal de part et d'autre du faisceau ferré.

La justification :



Un des objectifs primordiaux du projet est de réduire les coupures urbaines et renforcer le lien entre les différents quartiers.

Pour cela, l'OAP matérialise l'axe structurant du quartier visant à créer un lien fort entre la rue Diderot et l'avenue Edouard Vaillant.

Ce lien Est-Ouest est complété par un maillage de liaisons douces orientées notamment Nord-Sud.

Le développement, de part et d'autre du faisceau ferré, d'un pôle d'échange multimodal permettant de renforcer l'interface entre le futur quartier et le sud du faisceau ferré est également matérialisé.

Un principe de continuité de mobilité douce est également inscrit entre la Ville de Paris (secteur de la Géode) et le site de projet, rue du chemin de fer. Ce principe vise à contribuer au maillage cyclable entre Paris et Pantin.

Stationnement :

A l'échelle du projet, le nombre de places ne devra pas dépasser les ratios suivants :

- **0,5 place** par logement créé
- **0,25 place** par *logement social* créé

Le stationnement pourra être mutualisé entre des lots et entre îlots accueillant des constructions aux destinations différentes.

Dans ce cas, il peut être recouru à un foisonnement des places de stationnement projetées. Le nombre de places de stationnement à créer s'apprécie par destination et avant application du taux de foisonnement estimé.

Une partie des places devra être réalisée à destination d'autopartage.

Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice du permis de construire.



Une orientation spécifique sur le stationnement est inscrite dans l'OAP. Elle vise à permettre une répartition cohérente du stationnement, afin de limiter les déplacements motorisés au sein du quartier et, en rationalisant les espaces de parking, et ainsi de favoriser le développement de la nature en ville.

Par ailleurs, l'OAP intègre la volonté d'offrir une alternative au recours systématique à la voiture individuelle en imposant le développement d'une offre d'autopartage sur le site de projet.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

i. Création d'une OAP sectorielle dédiée

Les éléments de l'OAP



Environnement Santé Energie

A l'échelle de la ZAC, l'ensemble cumulé de tous les **lots privés** devra atteindre un minimum de **20 %** de leur superficie en espaces de pleine terre. Ce ratio sera appréhendé sur **l'ensemble de la ZAC**.



Création d'un espace vert d'un seul tenant d'environ 4 hectares dont 2,3 hectares de parc clôturé en cœur de quartier.



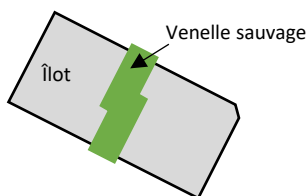
Développement d'un réseau d'allées plantées et paysagées structurantes



Développement de squares ou d'accroches vertes (localisation indicative)



Réalisation de « **venelles sauvages** » (*localisation indicative*)



Une partie des eaux de pluie des lots privés sera gérée par la réalisation de « venelles sauvages ». Ces venelles sont des espaces paysagers et plantés, non construits, traversant les îlots, et d'une largeur de **6 mètres minimum**.



Paysages Patrimoine Citoyenneté



Éléments de patrimoine historique à préserver et valoriser (1 : quai de la Mémoire, 2 : halle en bois, 3 : maison en brique, 4 : pavillon d'entrée)

La justification :

Un des fondamentaux du projet est de participer au développement de la trame verte d'Est Ensemble et de réduire la carence du territoire en matière d'espaces verts publics accessibles aux habitants.

L'inscription de cet objectif dans l'OAP permet de garantir la présence de la nature en ville dans le futur quartier, et de créer des continuités vertes et paysagères à l'échelle locale.

Afin de garantir la réalisation d'un parc public et d'espaces verts d'accompagnement à l'échelle des besoins recensés, les emprises visées sont inscrites dans l'OAP.

La gestion des eaux de pluie devra être prise en compte à l'échelle de l'îlot. C'est pourquoi l'OAP matérialise les venelles sauvages à créer et impose un dimensionnement minimum permettant une gestion efficace des eaux pluviales.

Ces venelles participeront également à la garantie de réalisation d'espaces verts plantés visibles depuis l'espace public afin d'offrir, au delà des qualités esthétiques incontestables du paysage, de vraies qualités de vie (fraicheur, ombre).

Le projet s'inscrit au sein d'un site en renouvellement urbain, porteur de son histoire. L'objectif est de préserver et de valoriser les éléments qui font l'identité du site.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

i. Création d'une OAP sectorielle dédiée

Les éléments de l'OAP



Populations

Logements

Activités



économiques

Équipements

Densités

Principes de mixité des fonctions :

(la représentation des îlots est indicative)



Programmation mixte



Linéaire de rez-de-chaussée
actif à créer

Programmation d'équipements :

Le projet devra permettre l'implantation
d'un groupe scolaire, d'une passerelle
urbaine dédiée aux mobilités actives.

Épannelage des constructions :

Au sein des secteurs identifiés, les îlots
construits devront observer un épannelage
des constructions selon des hauteurs
plafonds définies ci-dessous :



Ilots métropolitains et franges :

R+8 maximum

Avec quelques émergences
possibles à **R+9**



Ilots faubourgs :

R+6 maximum

Avec quelques émergences
possibles à **R+7**

Les émergences doivent être en nombre
limité à l'échelle du projet, et ne doivent être
ni systématisées ni multipliées à chaque îlot.

**les émergences sont des constructions ou
parties de construction pouvant générer de
la surface de plancher et dont la hauteur
est supérieure à la hauteur fixée au sein de
l'îlot.*



Bâtiment signal **R+15**

La justification :

L'OAP définit des secteurs qui devront respecter des
programmations mixtes en matière de destination des
constructions. En effet, l'objectif est de créer un quartier qui
réponde à la fois à des besoins locaux en matière de
logement et participe au maintien et au développement de
l'activité économique. Le quartier accueillera ainsi des
équipements publics, des activités, principalement
localisées en partie Sud du projet, le long du faisceau ferré
et au droit du futur pôle multimodal, mais aussi une
importante programmation de logements majoritairement
situés au cœur du projet, organisée autour du parc central.
La mixité est à appréhender sur l'ensemble de la ZAC.

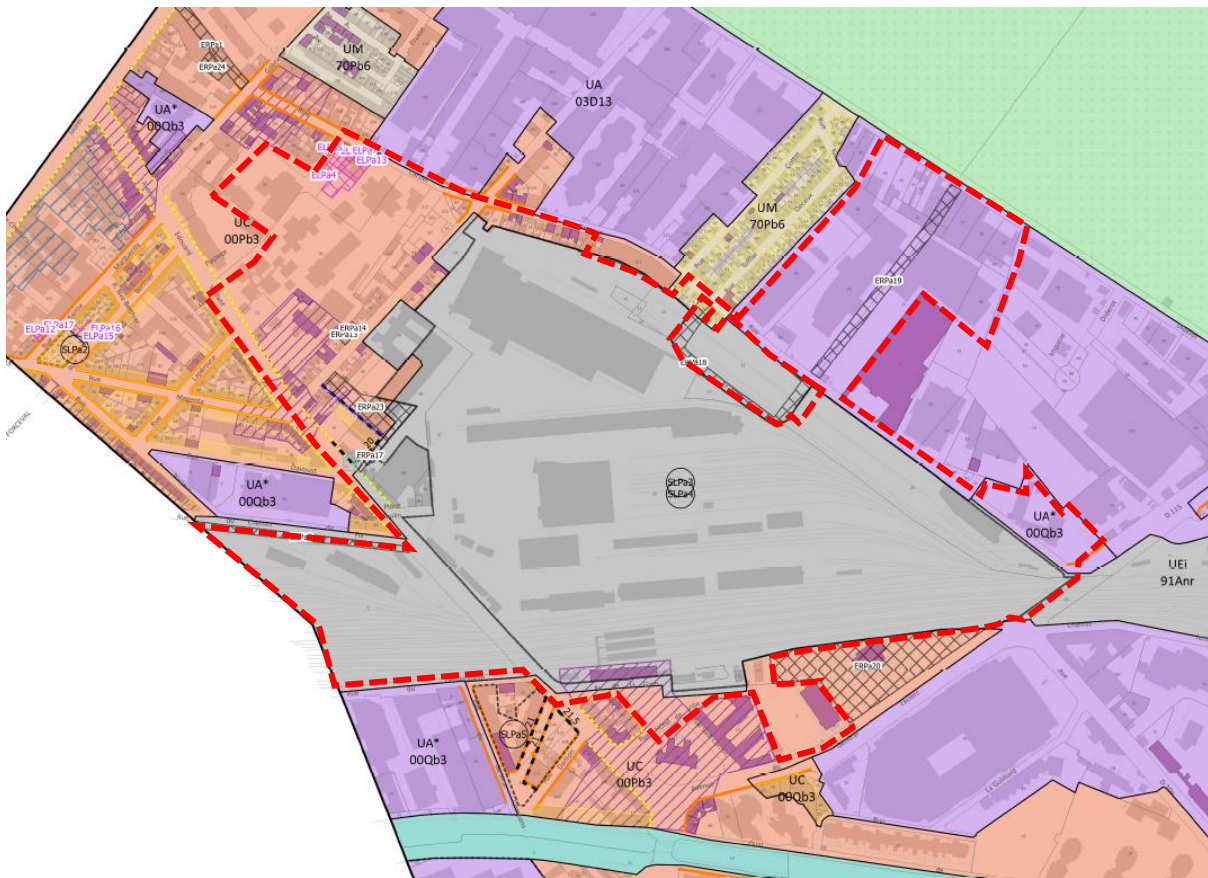
L'OAP édicte des principes généraux en matière de qualité
urbaine et architecturale, notamment le principe de rythme
d'implantation et de hauteurs de bâtis à respecter selon les
typologies d'îlots. Ces principes visent à dégager des vues,
limiter les vis-à-vis, garantir la luminosité des logements et
diversifier la composition urbaine et les épannelages.

L'opération accueillera un marqueur fort sous la forme d'un
bâtiment signal en entrée Sud du quartier. L'OAP permet
d'encadrer la réalisation de ce bâtiment en matière de
localisation et de hauteur.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

j. La modification du zonage

Extrait du zonage en vigueur sur le secteur de la ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins



Le zonage actuellement en vigueur sur le secteur de la ZAC est le suivant :

- **Zone UC** comprend le secteur Jacques Brel occupé par un tissu d'habitat mixte, des équipements et le secteur Sud occupé par la piscine et la parvis de la gare. La zone UC regroupe les secteurs de centralité du territoire, existants ou à créer. Elle présente des densités bâties souvent plus importantes que dans d'autres secteurs, et accueille une mixité de fonctions (équipements, commerces, logements..)
- **Zone UM** comprend les quelques parcelles le long de la rue Cartier Bresson, occupées par de l'habitat. La zone UM correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire. Cette zone présente des formes urbaines hétérogènes présentant une mixité de fonctions et une certaine densité.
- **Zone UA** comprend la Zone d'Activité Cartier Bresson où sont implantées des activités économiques et le long de la rue Cartier Bresson où se trouve la caserne de pompier : la zone UA encadre les secteurs d'activités économiques du territoire. Au sein de ces zones, les constructions à destination de logement sont interdites.
- **Zone UEi** comprend les espaces occupés par les emprises ferrées et constructions liées à ces infrastructures ainsi que le nouveau collège et le groupe scolaire existant rue Denis Papin. La zone UEi regroupe les emprises grandes infrastructures routières et ferroviaires.

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.

Par ailleurs, le secteur de projet est concerné par un certain nombre de prescriptions graphiques :

- Des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements sociaux,
- Des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'espaces publics,
- Des servitudes de localisation pour la réalisation d'un équipement scolaire et d'un espace vert,
- Des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- Des linéaires commerciaux.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

j. La modification du zonage

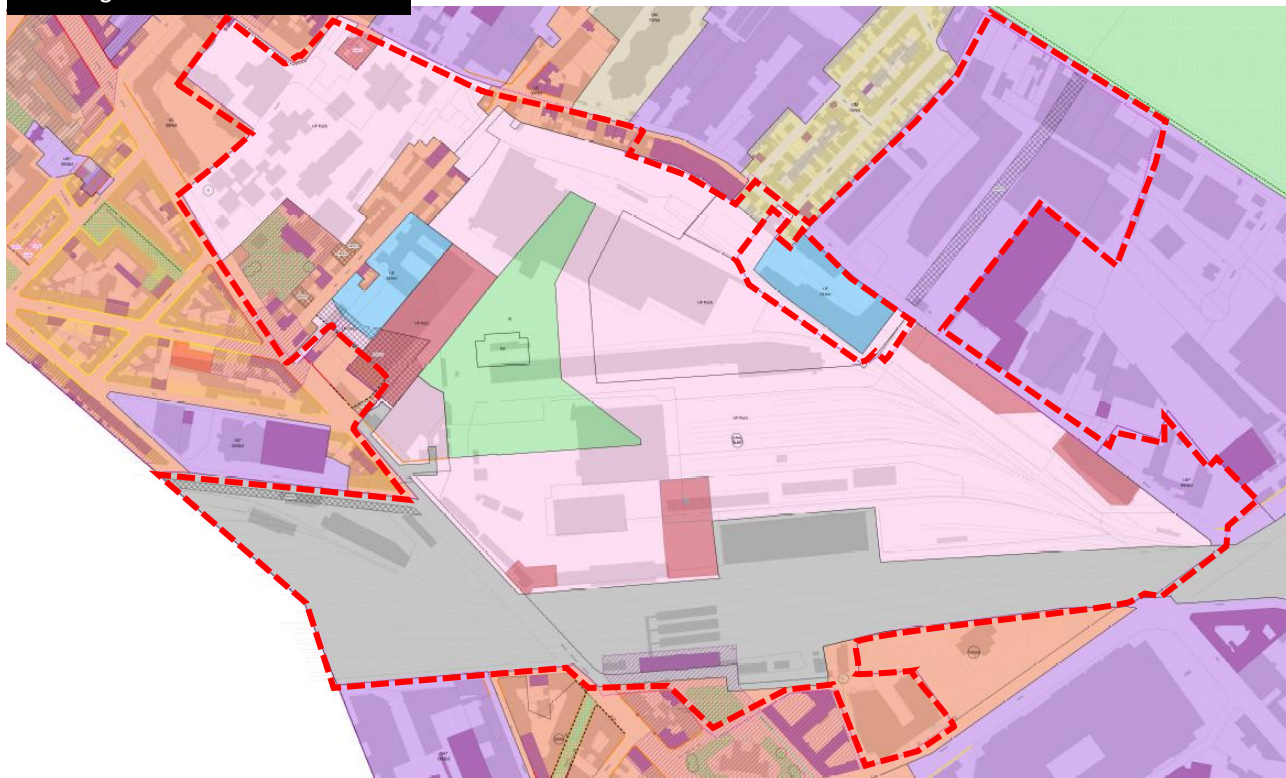
Étant donné le nombre d'incompatibilités relevées entre le zonage et le projet objet de la mise en compatibilité, et au vu de l'ampleur du projet, il a été décidé de créer une nouvelle zone UPPa spécialement dédiée au secteur du projet de la ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins.

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.

Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet la mise en œuvre desdits projets.

Le projet de la ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins remplit pleinement les critères de la zone UP du PLUi. Cela doit permettre l'écriture d'un règlement spécifique adapté à la réalisation d'un projet de grande ampleur, pour lequel l'application du dispositif réglementaire des zones urbaines de droit commun n'est pas adaptée.

Le zonage modifié :



La justification :

Le zonage proposé sur le secteur de la ZAC écoquartier gare de Pantin – Quatre Chemins :

- **Zone UPPa2a** sur la partie où se trouvent les îlots dits « métropolitains », « de franges » et la zone d'activité Cartier Bresson.
- **Zone UPPa2b** sur la partie où se trouvent les îlots dits « faubouriens » et au sein du secteur Jacques Brel. La définition de ces trois sous-zonage permet une meilleure lisibilité du projet et des formes urbaines qui résulteront des différentes identités d'îlots.
- **Zone UPPa2c** sur la partie où se trouve l'actuel marché des Quatre Chemins. L'identification de cette zone a pour objectif de rendre possible sa pérennisation.

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 :

- La zone **UC** est maintenue sur la partie du secteur Jacques Brel qui n'a pas vocation à muter, ainsi que sur le secteur Sud.
- La zone **UM** est maintenue sur quelques parcelles le long de la rue Cartier Bresson, où les réflexions sur le projet ne sont pas encore suffisamment avancées.
- La zone **UA** est maintenue sur une partie de la zone d'activité Cartier Bresson et à l'emplacement des pompiers, où les réflexions sur le projet ne sont pas encore suffisamment avancées.
- Le collège et le groupe scolaire sont classés en zone **UE** qui est plus adaptée que la zone **UEi** en vigueur, encadrant les infrastructures de transport.
- La zone **UEi** est maintenue sur la partie occupée par les voies ferrées.
- Le parc central prévu dans le cadre du projet est classé 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.

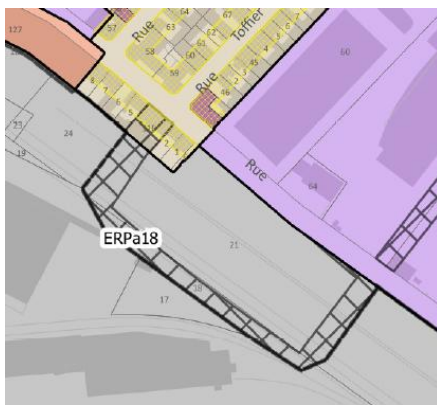
6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

j. La modification du zonage

Les prescriptions graphiques

Les emplacements réservés :

Le zonage en vigueur :



ERPa18	Voirie	Pantin	Création d'une voie d'une largeur de 12 m	Commune	3-196	K116, N18, N21 en partie
--------	--------	--------	---	---------	-------	--------------------------

Le zonage modifié :



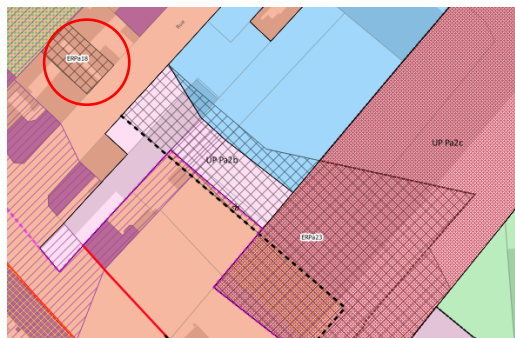
La justification :

La voie autour du collège ayant été réalisée, il n'y a pas lieu de maintenir l'ERPa18

Le zonage en vigueur :



Le zonage modifié :



La justification :

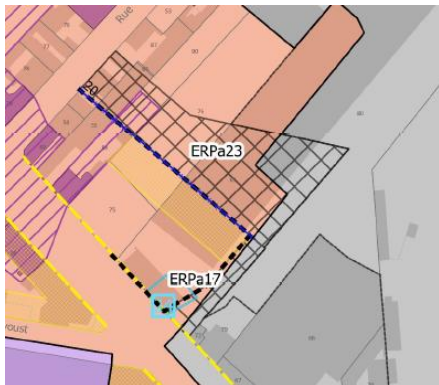
Un nouvel ERPa18 est créé afin de permettre la création d'une percée directe entre le futur parc de l'Ecoquartier et le Square Lapérouse existant.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

j. La modification du zonage

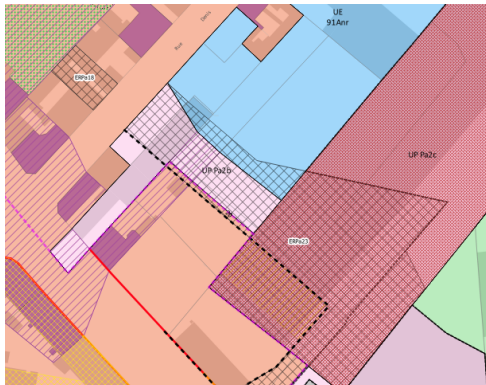
Les prescriptions graphiques

Le zonage en vigueur :



ERPa17	Voirie	Pantin	Création de voie réservée à la circulation douce parvis	Commune		En partie : J65,80
ERPa23	Espace vert	Pantin	Réserve pour création d'un espace-vert parvis	Commune	140	J51,55,65,76,80,89,90

Le zonage modifié :



La justification :

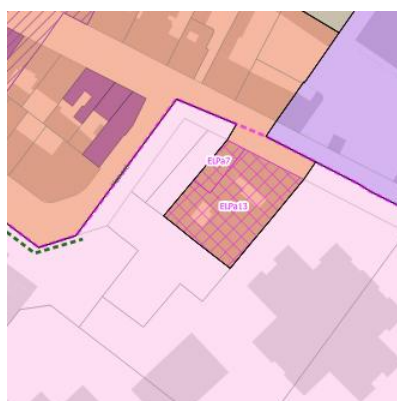
Les ERPa17 et 23 sont maintenus et leur intitulé est ajusté pour correspondre à la vocation future de parvis de ces espaces. L'ERPa 23 est ajusté dans sa forme pour correspondre à l'emprise du futur parvis.

Les emplacements réservés mixité sociale :

Le zonage en vigueur :



Le zonage modifié :



La justification :

Les emplacements réservés pour mixité sociale ne correspondent plus à ce qui est prévu dans le cadre du projet de la ZAC. L'ensemble de la ZAC devra néanmoins respecter le taux de 33 % de logements sociaux au minimum.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

j. La modification du zonage

Les prescriptions graphiques

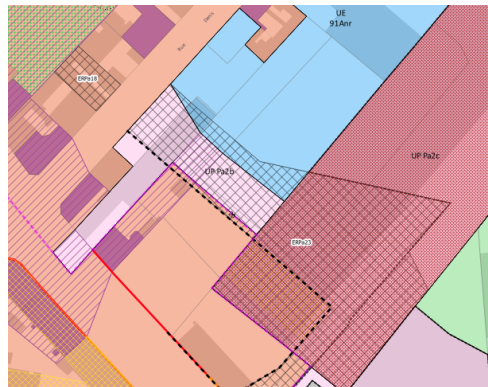
Les formes urbaines et implantations spécifiques :

Le zonage en vigueur :



— Implantation possible au droit d'une emprise publique accueillant des parcs, squares ou jardins publics

Le zonage modifié :



La justification :

Le linéaire d'implantation au droit de l'emprise publique est supprimé, ainsi que le filet de hauteur, n'étant plus d'actualité dans le cadre du projet.

Le zonage en vigueur :



— Bande principale graphique

Le zonage modifié :



La justification :

La bande principale graphique n'étant pas maintenue dans le cadre du règlement de la zone UP, car elle est inadaptée à la mise en œuvre du projet, celle-ci est supprimée du plan pour les parties concernées par la zone UP.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

j. La modification du zonage

Les prescriptions graphiques

Les formes urbaines et implantations spécifiques :

Le zonage en vigueur :



Le zonage modifié :



Secteur de hauteur plafond



Emprise alternative

La justification :

Un secteur de hauteur plafond à 50 mètres est créé pour permettre la réalisation d'une construction de plus grande hauteur prévu dans le cadre du projet.

Des emprises alternatives sont créées afin de 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. Ils sont néanmoins soumis aux obligations liées au coefficient de biotope.

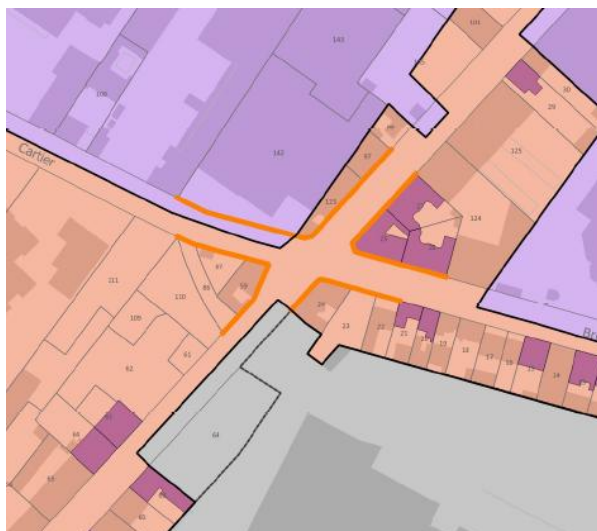
6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

j. La modification du zonage

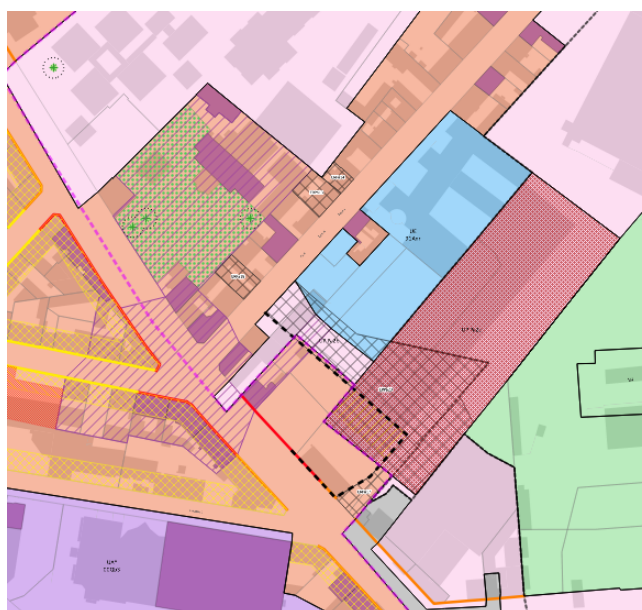
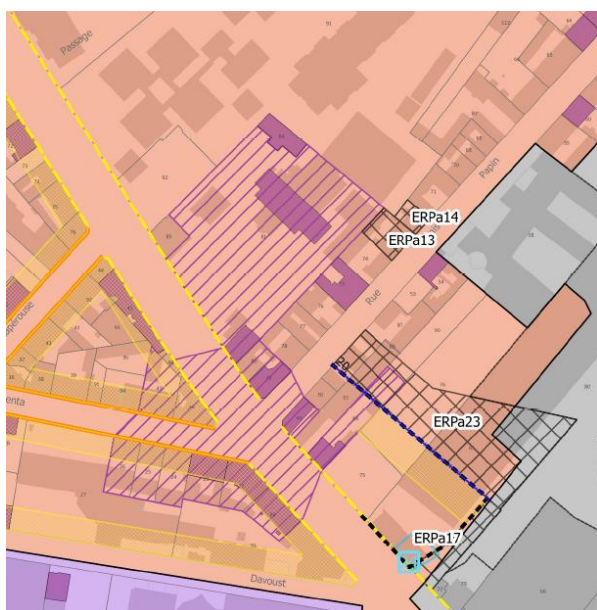
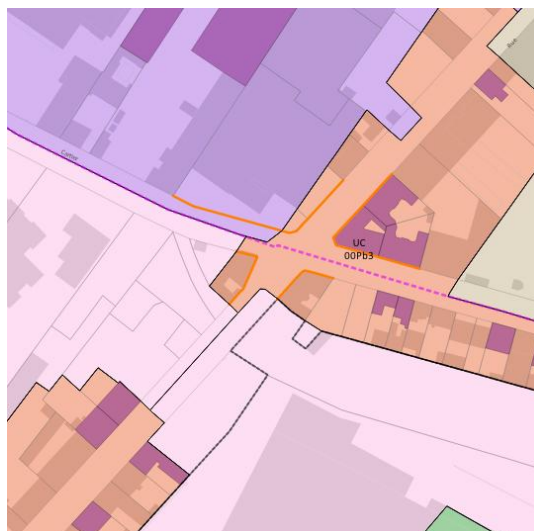
Les prescriptions graphiques

Les linéaires commerciaux

Le zonage en vigueur :



Le zonage modifié :



La justification :

Les linéaires commerciaux sont supprimés dans la mesure où il ne s'agit pas de l'outil réglementaire adapté à un secteur de projet dont la programmation est par ailleurs encadrée par une OAP.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

k. Création d'une zone de projet dédiée

Le dispositif réglementaire de la zone UPPa2

Le règlement de la zone UPPa2 a été écrit spécifiquement pour permettre la réalisation du projet, en mettant l'accent sur un certain nombre d'éléments structurants portés par la Ville, notamment sur des questions d'épannelage et de rythme urbain, de nature en ville et de stationnement.

a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	En zone UPPa2		
Hébergement	En zone UPPa2		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	En zone UPPa2		
Restauration	En zone UPPa2		
Commerce de gros	En zone UPPa2		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPPa2		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPPa2		
Autres hébergements touristiques		En zone UPPa2	
Cinéma	En zone UPPa2		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie			En zone UPPa2, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.
Entrepôt			
Cuisine dédiée à la vente en ligne		En zone UPPa2	
Bureau	En zone UPPa2		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPPa2		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPPa2		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPPa2		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPPa2		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPPa2		
Equipements sportifs	En zone UPPa2		
Lieux de culte		En zone UPPa2	
Autres équipements recevant du public	En zone UPPa2		
Exploitations agricoles et forestières :			
Exploitation agricole	En zone UPPa2		
Exploitation forestière	En zone UPPa2		



L'objectif est de développer un quartier présentant une forte mixité fonctionnelle sans toutefois développer des activités pouvant nuire au bon fonctionnement du quartier, notamment à cause des circulations que ces activités pourraient générer.

Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements :

- Toute pièce principale doit être éclairée, par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres minimum. Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum.
- A titre exceptionnel, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur. Toutefois, dans ce cas, toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum



Une disposition spécifique, applicable au sein des zones urbaines à vocation d'habitat à Pantin, visant à assurer un éclairage suffisant des pièces, est ajoutée au règlement de la zone UPPa2 pour garantir la réalisation de logements de qualité.

Eclairage des pièces principales

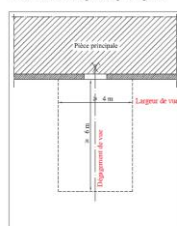


Figure 1

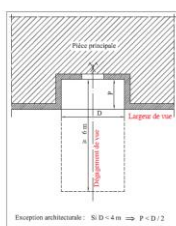


Figure 2

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

k. Création d'une zone de projet dédiée

b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement en vis-à-vis de l'*alignement* :

- Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls et accès) implantés à l'*alignement* doit être situé à une **hauteur de 1 mètre minimum** au dessus du niveau du trottoir. Cette disposition ne s'applique pas si l'espace public au droit de la construction est traité sous la forme d'un espace végétalisé d'une épaisseur de 2 mètres minimum.
- Soit les rez-de-chaussée à sous-destination de logement et la *façade ou partie de façade* située au dessus s'implantent en retrait de **2 mètres minimum** de l'*alignement*.

Dans tous les cas, pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, les saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou la limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisées :

- dans une limite de 0,8 mètre pour les marquises ;
- dans une limite de 0,4 mètre, à du R+1 pour les motifs architectoniques ;
- dans une limite de 0,6 mètre, à partir du R+1 pour les balcons ;
- dans une limite de 0,6 mètre à partir du R+1 pour les oriels ou bow-windows ;
- à partir du R+1 pour les loggias.

Pour des raisons d'insertions urbaines et architecturales et lorsque la construction dispose d'une *surface de plancher* au moins affectée à 75 % à la destination de bureaux, les saillies sont autorisées à partir d'une hauteur de 4 mètres depuis le terrain naturel et à condition qu'elles s'inscrivent dans le bâti, qu'elles soient intégralement en porte à faux, sans aucune structure porteuse ou de soutien, qu'elles surplombent exclusivement une voie ou une emprise publique non ouverte à la circulation générale, qu'elles ne génèrent aucun trouble pour la sécurité publique ou la circulation et qu'elles participent à la qualité d'usage des espaces publics qu'elles surplombent et qu'elles jouxtent.



Le dispositif réglementaire est souple pour s'adapter à un projet qui met en place un rythme dans le paysage urbain auquel les variations d'implantation des constructions participent grandement.

La volonté de développer des logements qualitatifs est affirmée au travers de la reprise d'une règle spécifique du règlement du PLUi qui à l'origine ne s'applique pas aux zones de projet.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

k. Création d'une zone de projet dédiée

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est possible sur les *limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales* la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **6 mètres**.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de *baie constituant l'éclairage premier de pièces principales* la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.

Les constructions édifiées le long des venelles sauvages telles que décrites au sein de l'OAP ne sont pas soumises aux règles de retrait.



Dans un projet organisé par îlots qui comptera peu de limites séparatives, ce dispositif ne trouvera que rarement à s'appliquer. Un dispositif relativement souple est donc proposé, visant à préserver l'intimité des logements et l'ensoleillement des constructions.

Un dispositif spécifique est par ailleurs intégré pour faciliter la mise en œuvre des venelles sauvages nécessaire à l'infiltration des eaux de pluie des parcelles privées.

d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, à un **minimum de 6 mètres**.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de *baie constituant l'éclairage premier de pièces principales*, à un **minimum de 3 mètres**.



A l'instar des dispositions concernant l'implantation sur les limites séparatives, un dispositif relativement souple est proposé, visant là aussi à préserver l'intimité des logements et l'ensoleillement des constructions.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

k. Création d'une zone de projet dédiée

e. Emprise au sol des constructions

Au sein des secteurs UPPa2a et UPPa2c :

Disposition générale :

L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **80% maximum** de la superficie du *terrain*.

Disposition particulière :

Au sein des **emprises alternatives identifiées sur le document graphique**, l'*emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

Au sein du secteur UPPa2b :

Dans la **bande principale** d'une profondeur de 15 mètres sur le plan de zonage l'*emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

Dans la **bande secondaire**, l'*emprise au sol* des constructions est limitée à **20% maximum** de la superficie du *terrain* située dans cette bande.



L'*emprise au sol* des constructions favorise une souplesse d'implantation et une certaine densité du projet dans les îlots « métropolitain » et « faubourg » qui sont les secteurs les plus denses du projet. Une disposition spécifique est intégrée pour les îlots destinés à accueillir l'offre en stationnement du futur quartier.

Au sein des îlots « frange », le dispositif est adapté aux formes urbaines existantes, avec la volonté de développer les constructions en front de rue et de préserver les cœurs d'îlots, afin de permettre une insertion harmonieuse du projet dans son environnement urbain.

f. Nature en Ville

Dispositions générales :

- Une part de **15% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de **pleine terre**.
- En plus de la règle ci-dessus, une part de **20% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en **coefficient de biotope**.

Dispositions particulières :

Les îlots accueillant les parkings mutualisés ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux obligations de *pleine terre* ci-dessus. Ils restent cependant soumis aux dispositions relatives au *coefficient de biotope*.

Les **emprises alternatives identifiées sur le document graphique** ne sont pas soumises aux dispositions relatives aux obligations de *pleine terre* ci-dessus. Elles restent cependant soumises aux dispositions relatives au *coefficient de biotope* à l'exception des emprises alternatives situées en zone UPPa2c.



Même si le projet porte la spécificité de développer les espaces verts et de pleine terre majoritairement sur des emprises publiques ou au sein du parc central, des obligations en matière de pleine terre sont maintenues pour chaque îlot. Une disposition spécifique est intégrée pour les îlots destinés à accueillir l'offre en stationnement du futur quartier (non localisés spécifiquement) et les emprises alternatives.

Le CBS permet de favoriser l'intégration du végétal aux espaces privés, en prenant en compte les différents espaces végétalisés selon leur contribution (épaisseurs de terre notamment). Une exception est prévue afin de permettre la pérennisation du marché (emprise alternative identifiée dans le sous-secteur UPPa2c).

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

k. Création d'une zone de projet dédiée

g. Hauteur des constructions

Rappel : Au-delà des règles de hauteur fixées par le règlement, des hauteurs supérieures liées aux émergences sont admises afin de permettre la mise en œuvre des orientations prévues par l'OAP.

Les hauteurs des constructions devront par ailleurs respecter les dispositions relatives à l'épannelage des constructions édictées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Par dérogation aux définitions inscrites dans le dictionnaire du PLUi :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain fini.
- Les remontées d'acrotère ne sont pas comprises dans le calcul des hauteurs.

Au sein des secteurs UPPa2a :

- La hauteur des constructions est limitée à **35 mètres maximum.***
- Le nombre de niveaux est limité à **R+8 maximum.***

Au sein des secteurs UPPa2b et UPPa2c :

- La hauteur des constructions est limitée à **27 mètres maximum.***
- Le nombre de niveaux est limité à **R+6 maximum.***

Au sein du secteur de hauteur spécifique identifié sur le document graphique :

- La hauteur des constructions est limitée à **50 mètres maximum.**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+15 maximum.**

*hauteurs maximales hors émergences identifiées au titre de l'OAP.



Ces hauteurs spécifiques permettent le développement d'émergences qui viendront rythmer la ligne de ciel du quartier.



Le mode de calcul est précisé afin de lever toute ambiguïté à l'instruction et de permettre de prendre en compte les modifications de terrain liées notamment à la reprise des emprises ferrées



Ce dispositif vise l'intégration des éléments techniques présents en toiture à l'architecture des bâtiments, notamment par la possibilité de surélever les façades par rapport au plancher haut du dernier niveau.



Ces hauteurs correspondent aux hauteurs maximales des constructions attendues sur chaque secteur, hors émergences, dans un esprit d'intégration urbaine. Elles permettent l'utilisation de matériaux biosourcés comme le bois.



Objet singulier, élément phare du futur quartier, la tour dispose d'un secteur de hauteur spécifique identifié précisément sur le plan de zonage.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

k. Création d'une zone de projet dédiée

e. Stationnement

Rappel :

- Au-delà des règles fixées au sein du chapitre 3 du présent règlement, des orientations pour le stationnement de la sous-destination de logement sont fixés dans l'OAP.
- Des possibilités de mutualisation et foisonnement des places de stationnement peuvent être mis en œuvre dans le respect des orientations de l'OAP.
- Il n'y a pas d'obligation de création de places de stationnement en cas de changement de destination, à l'exception d'un changement de destination vers l'habitation.
- Pour les sous-destinations mentionnées ci-dessous, en remplacement des règles fixées au chapitre 3 du présent règlement, les règles du tableau ci-dessous s'appliquent au sein de la zone UPPa2 :



Les règles de stationnement visent à mettre en œuvre les caractéristiques de l'écoquartier, localisé à proximité des stations de transports en commun et irrigué par de nombreuses liaisons actives, dont un des objectifs est de limiter le recours à la voiture thermique.

Les destinations et sous destinations	A sein de la zone UPPa2,
Commerces et activités de services :	
Artisanat et commerce de détail	0,2 place maximum par tranche de 100 m² de surface de plancher créée
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :	
Industrie	0,16 place maximum par tranche de 100 m² de surface de plancher créée
Entrepôt	0,16 place maximum par tranche de 100 m² de surface de plancher créée
Bureau	0,33 place maximum par tranche de 100 m² de surface de plancher créée

f. Aspect extérieur des constructions

Les clôtures :

Les clôtures sur voies publiques, privées ou emprises publiques constituées d'un espace vert d'au moins 1 mètre de profondeur doivent :

- Être ajourées et constituées d'une grille ou d'une haie sans mur de soubassement.
- Ne pas excéder 2 mètres de hauteur.

L'aspect extérieur des constructions (hors clôtures) doit respecter les règles inscrites dans les dispositions communes du présent règlement.



L'objectif de la règle est de permettre une porosité et une continuité visuelle entre les espaces verts publics et les parcelles privées.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

I. Création d'un STECAL N3

Le dispositif réglementaire de la zone N

Un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) est créé pour préserver la maison de brique existante qui se trouvera au cœur du futur parc et en faire un lieu convivial de rencontre et d'animation. Ce futur lieu fera partie intégrante de la composition du parc urbain et de son activité. Le projet contribuera à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble sans compromettre ni la qualité paysagère du futur site, ni des usages du futur parc.

a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement		À Pantin	À Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville, uniquement les extensions des logements existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 50m ² de <i>surface de plancher</i> .
Hébergement		Dans toutes les communes	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	Au sein du STECAL N3	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N3	
Restauration	Au sein du STECAL N3		Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N3 , dans la limite de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> par tranche entamée de 100.000m ² (10ha), à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) dans la limite de 10% de la superficie du <i>terrain</i> et à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.
Commerce de gros		Dans toutes les communes	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		Dans toutes les communes	
Hôtel		Dans toutes les communes	
Autre hébergement touristique		Dans toutes les communes	
Cinéma		Dans toutes les communes	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Dans toutes les communes	
Cuisines dédiées à la vente en ligne		Dans toutes les communes	
Entrepôt		Dans toutes les communes	
Bureau		Dans toutes les communes	
Centre de congrès et d'exposition		Dans toutes les communes	

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

I. Création d'un STECAL N3

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			Dans toutes les communes , à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Dans toutes les communes , à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Dans toutes les communes	
Salles d'art et de spectacles	Au sein du STECAL N3	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N3	
Equipements sportifs	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N2		Au sein du STECAL N2 , seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires au développement d'un centre équestre.
Lieux de culte		Dans toutes les communes	
Autres équipements recevant du public	Au sein du STECAL N3	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N3	
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole	Dans toutes les communes		
Exploitation forestière	Dans toutes les communes		



Les sous-destinations autorisées au sein du STECAL N3 ont pour objectif de permettre l'installation d'un lieu de convivialité et les aménagements nécessaires au développement de ce lieu.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

I. Création d'un STECAL N3

b. Emprise au sol des constructions

Disposition générale :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m² (dont 50 m² maximum pour les constructions à destination de restauration) par tranche entamée de 100 000 m² (10ha), à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 10% de l'unité foncière.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante.
- Les annexes, abri de jardin ou abri pour animaux sont limités à 6m² d'emprise au sol.

Au sein du STECAL N2 :

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions implantées au sein du STECAL N2 est limitée à 900 m² maximum.

Au sein du STECAL N3 :

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions implantées au sein du STECAL N3 est limitée à l'emprise au sol existante augmentée de 50 %, dans la limite de 750 m² de surface de plancher maximum.



L'emprise au sol est limitée à l'emprise existante augmentée de 50 %, dans une limite de 750 m² de surface de plancher afin de permettre notamment la surélévation du bâtiment existant dans une limite de superficie, ainsi que le développement d'une terrasse et d'aménagements extérieurs.

c. Hauteur des constructions

Au sein du STECAL N3 :

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+2.



La hauteur maximale a pour objectif de permettre une surélévation de la construction existante s'élevant à R+1+c, jusqu'à R+2 au maximum, ce pour permettre la mise en œuvre du projet de création d'un lieu de convivialité.

d. Nature en ville

Au sein des secteur Nc, N2 et N3 :

Un maximum d'espaces de pleine terre et d'espaces non imperméabilisés devront être conservés.



La règle de proportion d'espaces verts de plaine terre n'est pas quantifiée, dans la mesure où la constructibilité est très limitée et se cantonne à une possible évolution du bâtiment existant.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

m. Ajustements divers

Ajout de définitions au sein du dictionnaire (règlement écrit)

Définitions ajoutées :

Foisonnement :

Répartition des besoins instantanés émanant de plusieurs générateurs comme les commerces, les logements, le tertiaire, les équipements publics, etc., et ce sur une offre mutualisée.

Mutualisation :

Regroupement au sein d'un même équipement de tout ou partie de l'offre de stationnement devant répondre à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La justification :

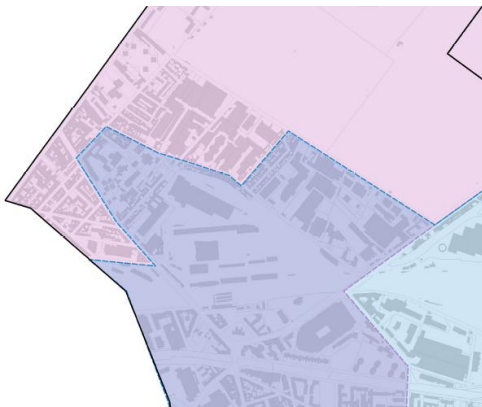
Les notions de « foisonnement » et de « mutualisation » en matière de stationnement sont employées dans le cadre de la création de la zone UPPA2 dédiée au projet. Les îlots concernés au sein du projet ne sont pas localisés spécifiquement. Par souci de cohérence et de bonne compréhension du règlement écrit, il est apparu nécessaire de définir ces deux nouvelles notions au sein du dictionnaire du PLUi.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

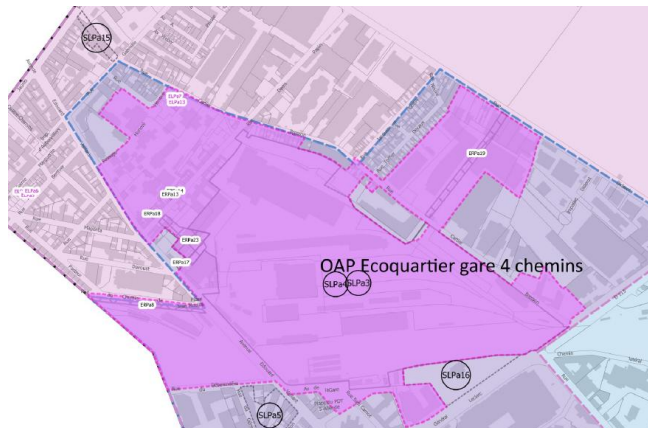
m. Ajustements divers

Le dictionnaire (règlement écrit)

Le plan OAP en vigueur :



Le plan OAP modifié :

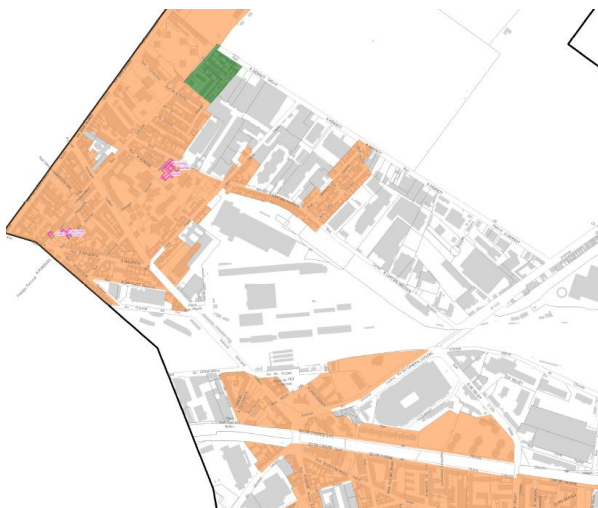


La justification :

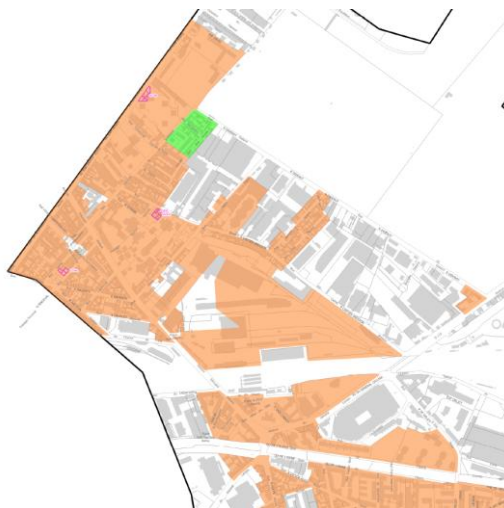
Une OAP sectorielle ayant été créée, celle-ci est reportée sur le plan dédié, ainsi que sur les différents plans de zonage concernés.

Le plan périmètre et emplacements réservés pour mixité sociale

Le plan mixité en vigueur :



Le plan mixité modifié :



Les programmes de logements qui comprennent une surface de plancher à destination d'habitation supérieure ou égale à 1 800 m² ne sont autorisés que si elles comportent au minimum 33% de surface de plancher à usage de logements sociaux

La justification :

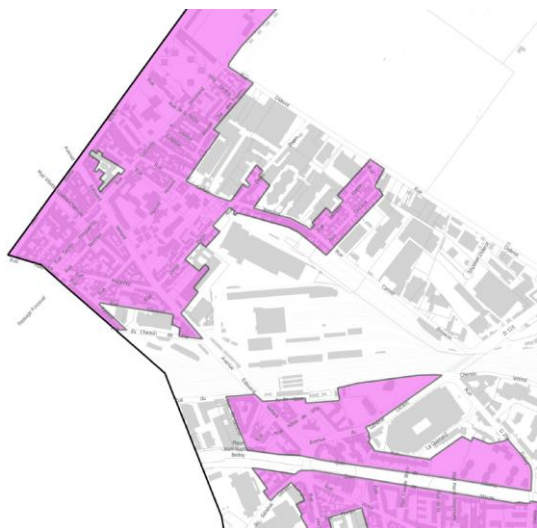
Le périmètre de mixité sociale a été étendu à l'ensemble des zones UP. Les emplacements réservés pour mixité sociale ont été supprimés en cohérence avec le projet.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI

m. Ajustements divers

Le plan orientations d'aménagement et de programmation

Le plan typologie en vigueur :



Le plan typologie modifié :



■ Secteur au sein duquel, pour les projets de construction de 3 logements ou plus, la programmation doit prévoir 60 % minimum de logements de type T3 et plus, à l'exception des logements sociaux (au titre de l'article L151.14 du Code de l'Urbanisme)

La justification :

Le périmètre de typologie de logement spécifique est ajusté et étendu à la zone UPPa2 afin de garantir la réalisation d'un minimum de logements T3 ou plus.