



**Est
Ensemble**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

**DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION "EST ENSEMBLE"
SEMIP AMENAGEUR**

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU PORT



**Dossier préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
Juillet 2015**

Avertissement : Surface de plancher

La réforme de la surface de plancher a été décidée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.

Depuis le 1er mars 2012, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Afin de mettre en conformité le présent dossier avec cette réforme, les superficies autorisées initialement calculées en SHON sont maintenant exprimées en « surface de plancher ».

Dossier réalisé pour la SEMIP par MODALE

**Source documents graphiques : AM Environnement et Ville de Pantin
Crédit photos : MODALE**



FONCIER URBANISME AMÉNAGEMENT ENVIRONNEMENT CONSTRUCTION HABITAT TRANSACTIONS

MODALE SARL au capital de 35 420 Euros - RCS 408 690 352 Paris - APE 742A - Carte professionnelle T 9450 (Paris)
siège social : 15 rue Bouchardon 75010 PARIS - tél. : 01 42 02 42 09 - fax : 01 42 02 54 04 - E mail : modale@wanadoo.fr

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION "EST ENSEMBLE"
SEMIP AMENAGEUR

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU PORT

SOMMAIRE

Introduction	5
PLAN DE SITUATION	6
PLAN DE PERIMETRE DE LA ZAC ET DE LA DUP	7
CADRE JURIDIQUE	8
Etat des procédures	8
Textes régissant l'opération et l'enquête	10
NOTICE EXPLICATIVE	12
I. Le cadre de l'opération	12
A. Le contexte intercommunal	12
B. Le contexte communal	14
C. La ZAC du port	17
II. Présentation de l'opération	22
A. Périmètre de la ZAC et de la DUP	22
B. Objectifs et principes du projet	22
C. Programme	24
D. Phasage du projet : acquisitions et travaux	28

III. Analyse de l'état initial du site et de son environnement	29
A. Le site et son environnement	29
B. Population	33
C. Activité économique/commerces	33
D. Équipements publics et associations	35
E. Infrastructures et transports	35
F. Les réseaux	36
IV. Raisons pour lesquelles le projet à été retenu	37
A. Principales motivations de l'opération	37
B. Variantes du projet	39
V. Les conditions d'insertion du projet dans l'environnement	40
VI. Justification de l'utilité publique et du recours à l'expropriation	44
A. Le choix de la procédure de ZAC	44
B. Utilité publique et expropriation	45
VII. Acquisitions et relogements	47
A - Les acquisitions foncières et de lots de copropriété	47
B - Les évictions commerciales et transferts d'activité	49
C - Les relogements	49
VIII. Réglementation d'urbanisme applicable	51
A. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	51
B. Les autres documents	52

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS 56

ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES	59
Bilan prévisionnel de la ZAC	59
Echéancier prévisionnel	61

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION "EST ENSEMBLE"
SEMIP AMENAGEUR

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU PORT

INTRODUCTION

Le présent dossier est établi en vue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté dénommée ZAC du Port située dans la commune de Pantin.

Cette opération a pour objet un projet de renouvellement urbain initié en 2005 par la ville de Pantin et dont les études puis l'aménagement ont été confiés à la SEMIP.

La Communauté d'Agglomération "EST ENSEMBLE" a déclaré ce projet d'intérêt communautaire en décembre 2011 et est donc devenue la collectivité publique de référence.

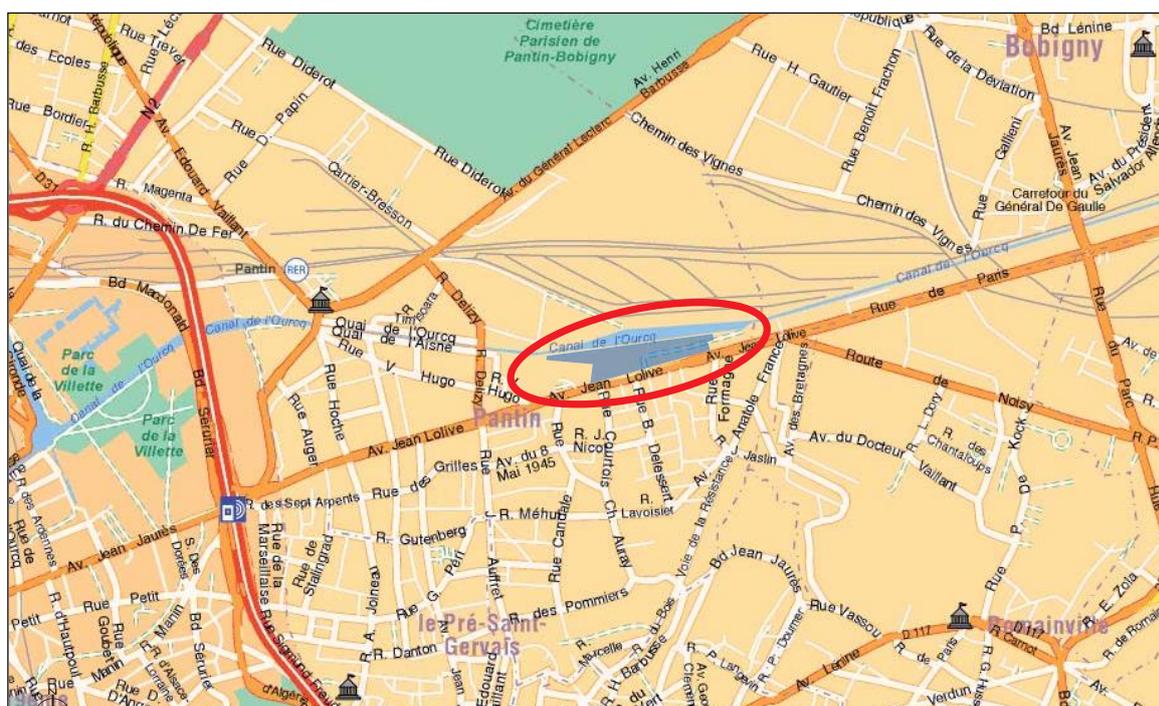
Le projet consiste à créer un morceau de ville mixant bureaux, commerces, équipement, logements sociaux et en accession, au bord du canal de l'Ourcq, à proximité du métro.

Il est prévu la reconversion d'un bâtiment industriel désaffecté en ensemble d'activités tertiaires, la démolition de deux immeubles de logement vétustes, la construction de plusieurs immeubles de logements tant sur le canal que sur l'avenue Jean Lolive, la construction d'un groupe scolaire de 14 classes, l'aménagement de la desserte routière, la création de circulations douces, l'aménagement de l'accès au canal et le traitement paysager de l'ensemble.

De nombreux chantiers sont déjà actuellement en cours (réhabilitation des Magasins Généraux, construction de logements, travaux d'espaces publics).

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION "EST ENSEMBLE"
SEMP AMENAGEUR
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU PORT

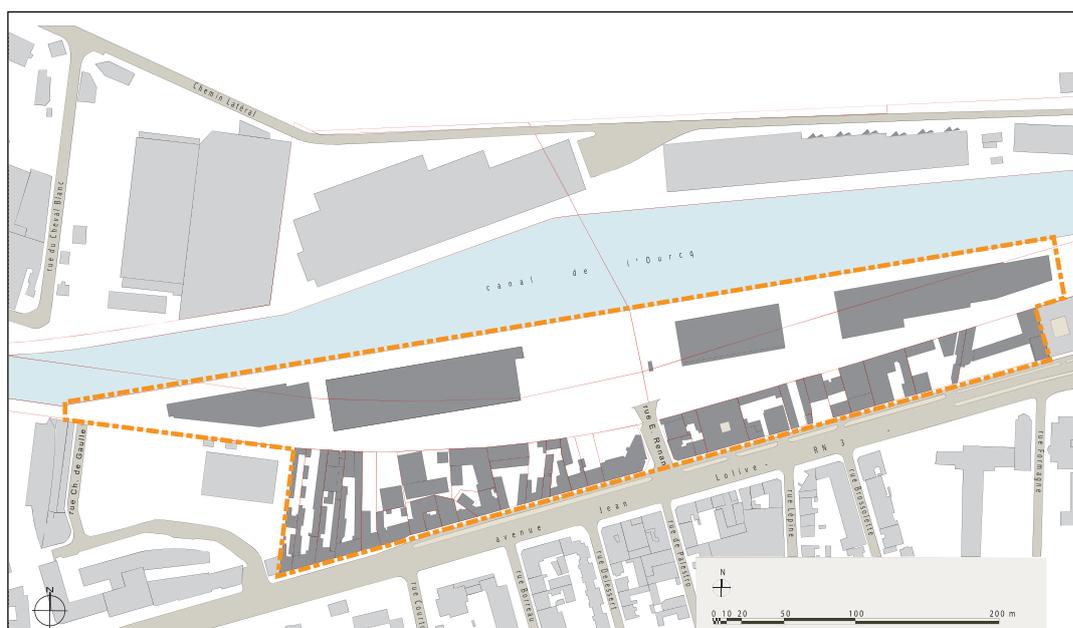
PLAN DE SITUATION



Source : Ville de Pantin

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS
COMMUNE DE PANTIN
SEMIP AMENAGEUR
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU PORT

PLAN DE PERIMETRE DE LA ZAC ET DE LA DUP



source : Ville de Pantin

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION "EST ENSEMBLE"
SEMIP AMENAGEUR

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU PORT

CADRE JURIDIQUE

Etat des procédures

ZAC : Concertation, création, réalisation

La procédure d'aménagement est une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) régie par les articles L311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération du 9 mars 2006 rendue exécutoire le 4 avril 2006, le Conseil Municipal a décidé d'engager la concertation préalable à la création d'une ZAC prévue à l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 10 juillet 2006 rendue exécutoire le 13 juillet 2006, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation engagée en juin 2006 et approuvé le dossier de création de la "ZAC du Port".

Par délibération du 9 novembre 2006 rendue exécutoire le 8 décembre 2006, le Conseil Municipal a approuvé des compléments au dossier de création de la "ZAC du Port".

Par délibération du 15 décembre 2011 rendue exécutoire le 28 décembre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du 13 décembre 2011 rendue exécutoire le 21 décembre 2011, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble (CAEE) a déclaré d'intérêt communautaire la réalisation de la ZAC du Port à Pantin.

Pour mémoire, la CAEE comprend les villes de Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

Par délibération en date du 13 avril 2012 rendue exécutoire le 25 avril 2012, le conseil communautaire de la CAEE a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du port.

Par délibération n° 2015-06-30-33 en date du 30 juin 2015 rendue exécutoire le 8 juillet 2015, le conseil communautaire de la CAEE a approuvé le dossier de réalisation modificatif et le nouveau programme des équipements publics.

Etude d'impact - Evaluation environnementale

L'étude d'impact réalisée en préalable au dossier de création de ZAC a été jointe au dossier approuvé par le Conseil Municipal le 10 juillet 2006 et des compléments joints au dossier approuvé par le conseil municipal du 9 novembre 2006.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de Pantin le 15 décembre 2011. L'étude d'impact d'AM environnement, accompagnant le dossier de réalisation, date de novembre 2011.

Une nouvelle étude d'impact a été réalisée en décembre 2014 par le cabinet SCE, actualisant les précédentes études, en vue de l'approbation du dossier de réalisation modificatif.

Elle a été soumise à la validation de l'autorité environnementale en application des articles L.122-1 à L.122-7 et R.122-1 à R.122-15 du code de l'environnement par courrier en date du 12 février 2015. Cette dernière a rendu son avis en date du 9 avril 2015.

Règlement d'Urbanisme applicable

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Pantin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 juillet 2006.

Ce document a fait l'objet :

- d'une première modification approuvée le 07/10/2008
- d'une première modification simplifiée approuvée le 01/04/2010
- d'une deuxième modification approuvée le 25/11/2010
- d'une deuxième modification simplifiée approuvée le 22/09/2011
- d'une troisième modification approuvée le 21/02/2013
- d'une quatrième modification approuvée le 22/05/2014

L'ensemble du périmètre de la ZAC est classé en zone UA.

Convention d'aménagement

Par délibération du 21 avril 2005, le Conseil Municipal a approuvé l'engagement d'une consultation pour une convention publique d'aménagement de parcelles situées sur la rive sud du canal de l'Ourcq jusqu'à la RN3.

Par délibération du 29 septembre 2005, rendue exécutoire le 25 octobre 2005, le Conseil Municipal a désigné la SEMIP en tant qu'aménageur du secteur rive sud du canal de l'Ourcq.

Le traité de concession d'aménagement entre la Ville de PANTIN et la SEMIP a été signé le 28 juillet 2006. Ce traité de concession a fait l'objet de quatre avenants :

- trois avenants approuvés par le conseil municipal les 18 février 2010, 15 avril 2010 et 15 décembre 2011 et signés respectivement les 4 mars 2010, 27 avril 2010 et 23 janvier 2012
- un quatrième avenant approuvé par le conseil communautaire du 22 mai 2012

- un cinquième avenant approuvé par le conseil communautaire du 30 juin 2015.

Déclaration d'utilité publique

Par délibération n° 2015-06-30-33 en date du 30 juin 2015 rendue exécutoire le 9 juillet 2015, le conseil communautaire de la CAEE a approuvé l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC et sollicité du Préfet de la Seine-Saint-Denis l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation, au bénéfice de son aménageur, la SEMIP.

Textes régissant l'opération et l'enquête

Code de l'urbanisme

Articles L311-1 et suivants et R 311-1 et suivants

Code de l'Environnement

Articles L 122-1 et suivants

Articles L 123-1 et suivants

Articles R123-1 et suivants

La présente enquête entre dans le champ d'application des articles L123-1 et suivants du code de l'environnement. Elle est régie par les articles R. 123-1 et suivants dudit code.

Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique

L121-1 et suivants

R121-1 et suivants

Le dossier d'enquête a été établi conformément aux dispositions de l'article R112-4 du code de l'expropriation et de l'article R123-8 du code de l'environnement.

En application de ces articles, le dossier comporte les pièces suivantes :

- Une notice explicative
- Le plan de situation

- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses
- L'étude d'impact
- L'avis de la DRIEE

Pour satisfaire aux dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement, il est apporté les précisions suivantes :

> Art R 123-8 3° :

L'enquête est soumise aux dispositions des articles R123-1 et suivants du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête, la Communauté d'Agglomération devra se prononcer par une déclaration de projet pour confirmer l'intérêt général de l'opération puis le Préfet de Seine Saint Denis devra prononcer l'utilité publique de ladite opération.

> Art R 123-8 4° :

Aucun avis sur le projet de ZAC n'est obligatoire.

> Art R 123-8 5° :

La création de la ZAC et ses modifications successives ont fait l'objet de concertations menées conformément aux dispositions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme. Les bilans de ces concertations sont joints en annexe au dossier d'enquête.

> Art R 123-8 6° :

Aucune autre autorisation administrative n'est nécessaire pour réaliser le projet.

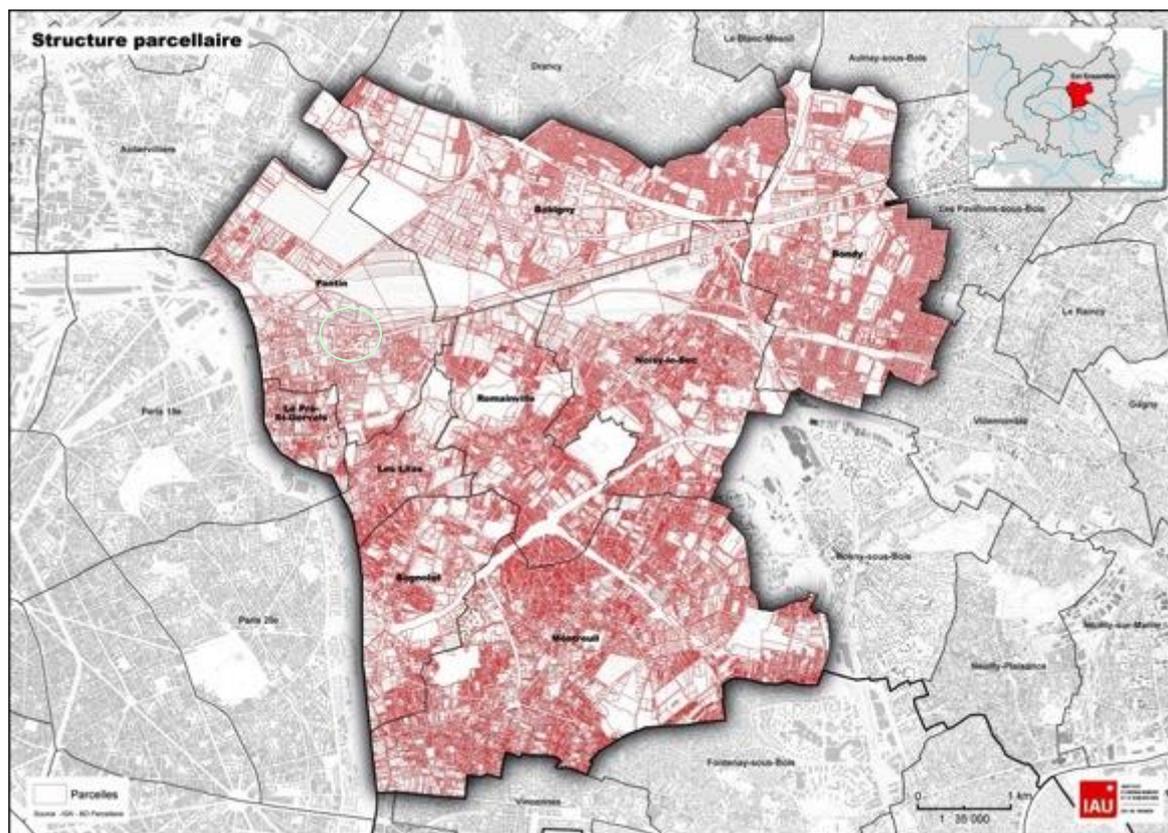
DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION "EST ENSEMBLE"
SEMIP AMENAGEUR
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU PORT

NOTICE EXPLICATIVE

I. LE CADRE DE L'OPERATION

La ZAC DU PORT est située dans la commune de Pantin, en première couronne au nord-est de Paris dans le département de la Seine-Saint-Denis. Pantin fait partie de la Communauté d'agglomération Est Ensemble (CAEE).

A. Le contexte intercommunal



Structure parcellaire de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble

La Communauté d'agglomération Est Ensemble a été créée le 1^{er} janvier 2010. Elle regroupe neuf villes (Bagnollet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil,

Noisy-Le-Sec, Pantin et Romainville), s'étend sur une superficie de 3 850 hectares et compte un peu plus de 400 000 habitants.

Le territoire intercommunal est dense et fortement urbanisé. Elle est la deuxième communauté d'agglomération d'Ile de France en terme de population. La principale ville de la communauté est la ville de Montreuil avec 103 520 habitants, soit 26% du total.

La population de la communauté d'agglomération est jeune avec 28% de moins de 20 ans en 2006.

On compte sur le territoire de la communauté d'agglomération près de 65 000 logements sociaux, soit 40,5% du parc, ce qui contribue à la préservation d'une grande mixité sociale sur le territoire.

L'activité économique est dynamique, avec près de 152 000 emplois. La présence du chef-lieu du Département, Bobigny, contribue à une forte tertiarisation de l'emploi.

Le territoire est desservi par de nombreux moyens de transports : 3 lignes de tramway (1, 3, 4), 5 lignes de métro (3, 5, 7, 9, 11), une ligne de RER (E) et un réseau dense de bus de la RATP.

La ZAC du Port est le premier projet en phase opérationnelle de la Plaine de l'Ourcq. Ce grand territoire, articulé autour du double axe formé par l'ex-RN3 et le Canal de l'Ourcq, représente plus de 200 hectares de Pantin à Bondy. Engagé dans une profonde mutation, il constituera, dans les années à venir, l'une des dynamiques de projets parmi les plus fortes de la métropole parisienne. Les opérations d'aménagement en cours sur le secteur, dont la ZAC du Port, totalisent la réalisation estimée de plus de 5.000 logements.

Le schéma directeur de la Région Ile de France identifie le territoire de l'Ourcq comme « secteur de densification préférentielle ». Le Contrat de Développement Territorial d'Est Ensemble, conclu avec l'Etat en février 2014 pour une durée de 15 ans, en fait l'un de ses trois territoires d'entraînement et d'expérimentation d'un nouveau modèle urbain axé autour de trois grands objectifs :

- Poursuivre et renforcer un modèle de développement économique appuyé sur plusieurs filières économiques d'excellence : artisanat d'art et luxe, création graphique et numérique, santé et biotechnologies, écoconception, économie sociale et solidaire.
- Structurer et valoriser le potentiel artistique, culturel et patrimonial du territoire et favoriser la diffusion des savoirs.
- Promouvoir un modèle urbain misant sur la mixité fonctionnelle et sociale, l'écologie urbaine et l'écoconception. Est Ensemble bénéficie d'un fort potentiel foncier mobilisable pour développer un logement pour tous et mettre en œuvre une urbanité durable dans un souci d'exigence de qualité et ouvert à l'innovation, l'expérimentation architecturale et urbanistique.

B. Le contexte communal

La ville est limitrophe des communes d'Aubervilliers au Nord-Ouest, La Courneuve au Nord, Bobigny à l'Est, Romainville au Sud-Est, Les Lilas au Sud, Le pré Saint Gervais au Sud-Ouest et Paris à l'Ouest.



Situation de la ville de Pantin

(source : étude d'impact – AM environnement – novembre 2011)

Activité économique

Une commune marquée par un passé industriel en pleine reconversion:

La ville de Pantin s'est développée grâce à son activité industrielle qui a été possible notamment grâce à la construction du canal de l'Ourcq en 1802. Au 19^{ème} et au 20^{ème} siècle, Pantin connaît un fort développement industriel et en 1929 la ville voit s'implanter la chambre de commerce et d'industrie de Paris. La CCIP se situait sur l'actuel site de la ZAC du port.

Pantin est touchée par la crise de la désindustrialisation entre 1975 et 1985 et de nombreuses entreprises sont contraintes de fermer. Fin 2000, la CCIP ferme également.

Aujourd'hui, la ville oriente son développement vers l'activité tertiaire, tout en préservant des espaces de zones d'activités.

Dynamisme économique

La ville de Pantin a su toutefois conserver un réel dynamisme économique. On trouve sur la commune une forte proportion de petites et de moyennes entreprises (88% d'établissements de moins de 10 salariés). Ces petites entreprises coexistent avec de grands établissements employeurs. En effet de grands groupes tels que Chanel, la SNCF, Hermès Sellier (4000 salariés), RATP Dépôt bus Flandre (698 salariés), MAJ Elis (601 salariés), BNP Paribas (3500 salariés), ou encore Union Technique du bâtiment (439 salariés) sont implantés sur la commune.

Touchée par un chômage important :

Toutefois, le dynamisme de la commune ne profite pas suffisamment à la population. En effet, malgré une augmentation du nombre d'actifs, le taux de chômage s'élevait à 18,3% en 2011. De plus, seul 21,2% des pantinois travaillent dans la commune de Pantin.

Habitat

La commune de Pantin compte environ 24 946 logements (2011). Le parc de logement est composé à 93% de logements collectifs. L'habitat locatif social représente 36,6% des résidences principales.

En moyenne les logements sont composés de 2,7 pièces. Le parc de logement est plutôt ancien avec seulement 12% du parc créé après 1990.

Population

La ville de Pantin comptait lors du dernier recensement 2011 de l'INSEE près de 53 797 habitants. La ville est densément peuplée avec 10 737 hab/km².

L'essor démographique a surtout touché les zones autour de la RN3 tandis que les zones plus excentrées ou marquées par une activité industrielles et ferroviaires connaissent plutôt une évolution négative.

Le pourcentage des actifs résidants et travaillant dans la commune a fortement diminué depuis 1990 : seulement un actif sur cinq ayant un emploi réside et travaille dans la commune (21,2%).

En termes de CSP, la ville de Pantin reste une ville plutôt populaire avec 24,8% d'employés et 21,4% d'ouvriers (INSEE 2011)

La ville connaît un vieillissement relatif de sa population avec une augmentation de la part des 45-59 ans entre 1999 et 2008 (même si 42% de la population avait moins de 30 ans en 2008).

Équipements publics

La ville offre de très nombreux équipements dans tous les domaines des services, du sport, de la culture et de l'enseignement.

Culture :

Ceux-ci sont globalement répartis sur le territoire communal mais se développent en particulier dans la partie ouest de la commune.

La proximité et la facilité d'accès à Paris permet également aux pantinois de profiter des équipements de la capitale, notamment du pôle culturel de La Villette.

Sport :

On trouve sur la commune de Pantin de nombreux équipements sportifs dont :

- 5 gymnases
- 2 piscines municipales
- 1 salle de musculation
- 4 stades
- 5 terrains multisports

Enseignement:

L'offre est structurée en secteurs :

- 12 écoles maternelles (dont une récente dans le quartier de l'église)
- 12 écoles élémentaires (dont une récente dans le quartier église Nord)
- 4 collèges.
- 3 lycées.

C. La ZAC du port



La ZAC du port dans son environnement

(source : Étude d'impact – AM environnement – novembre 2011)

Le périmètre de la ZAC du port est situé dans l'est de la commune de Pantin, au bord du canal de l'Ourcq.

Le site, d'une surface de 6,5 hectares est bordé au Nord par le canal de l'Ourcq et au sud par la RN3 (avenue Jean Lolive).

Le site de la ZAC du port est facilement accessible par la ligne 5 du métro et les lignes de bus 145 et 147. L'accessibilité de la zone est facilitée par le passage de la RN3, qui borde le périmètre. De plus, le canal constitue un espace très utilisé par les promeneurs et les cyclistes.

La zone de la ZAC du port se situe dans un environnement dynamique. En effet, à proximité de la ZAC, de nombreux projets ont été réalisés ou sont en cours tels que :

- La ZAC des Grands Moulins
- La ZAC de l'hôtel de ville
- L'installation du théâtre « au fil de l'eau » en bord de canal
- L'implantation du technicentre TGV Est Européen de l'autre côté du canal
- L'implantation d'activité des sociétés Elis et Chanel

- L'ouverture du centre national de la danse en 2004
- La construction d'ensembles immobilier en accession (quai de l'Aisne/ rue V. Hugo)
- L'extension et la rénovation du lycée Felix Faure
- La construction d'une nouvelle école (quai de l'Aisne/rue Delizy)



Projets réalisés récemment ou en cours autour de la ZAC du port
(source : Étude d'impact – AM environnement – novembre 2011)

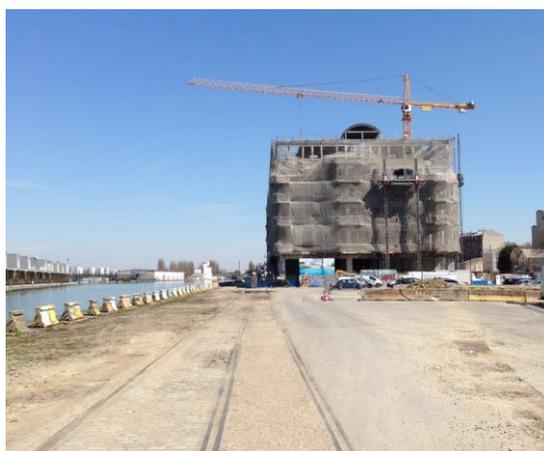
Le site de la ZAC du port est constitué de deux espaces distincts : une partie Sud composée de logements et de commerces, le long de l'avenue Jean Lolive (RN 3) et une partie Nord, le long du canal, qui constitue une friche industrielle nettement visible sur la photographie ci dessous.



Vue aérienne de la zone (source : Google Map – octobre 2011)

La frange nord : une friche industrielle isolée du reste de la ville

La partie Nord du site est isolée du reste de la ville et correspond à une friche industrielle aujourd'hui délaissée. La présence du canal ainsi que celle des voies ferrées situées immédiatement au Nord de celui-ci contribuent à l'enclavement du site et bloquent les liaisons vers le Nord.



Partie nord de la ZAC du port le long du canal de l'Ourcq
(septembre 2014)

La frange bâtie sud : présence d'un habitat dégradé

On compte 300 logements situés dans la frange bâtie sud. La plupart sont des logements collectifs assez anciens.

Quelques-uns de ces bâtiments connaissent des problèmes d'habitabilité. Le projet prévoit la démolition de ces bâtiments, dans une logique de requalification urbaine.

Concernant plus particulièrement les bâtiments sur les photos ci-dessous (161 et 163 avenue Lolive) il est à préciser que la SEMIP a déjà démoli les maisonnettes situées en fond de parcelle au 161 et les boxes et remises lui appartenant au 163.

Par ailleurs au 161 le bâtiment A sur l'avenue Lolive a fait l'objet d'un arrêté de péril délivré par le Maire de Pantin le 24 mai 2012.



Bâtiments situés au 161 et 163 av. Jean Lolive
(septembre 2014)

Toutefois, ce problème ne concerne qu'une partie des bâtiments de la ZAC. En effet, on trouve sur le site de nombreux bâtiments remarquables à caractère patrimonial qui ne seront pas touchés par l'opération.



171 avenue J. Lolive (septembre 2014)



193/195 av J. Lolive (septembre 2014)



181bis av. J. Lolive (septembre 2014)

II. PRESENTATION DE L'OPERATION

A. Périmètre de la ZAC et de la DUP

Le périmètre de la ZAC est constitué de 42 parcelles (6,5 ha). Il s'étend de la RN3 au sud jusqu'au bord du canal de l'Ourcq au nord.

La Déclaration d'Utilité Publique est demandée pour la réalisation de la ZAC, son périmètre est donc celui de la ZAC.

A ce jour, le périmètre opérationnel, dans lequel des acquisitions foncières sont nécessaires, couvre une superficie de 4,9 ha. Il comporte 19 parcelles selon détail figurant dans la partie VII du présent dossier.

B. Objectifs et principes du projet

L'ambition du projet est de faire de ce site un nouveau quartier mixte d'entrée de ville à haute qualité environnementale. Ce projet d'aménagement poursuit l'ouverture de la ville de Pantin sur le canal de l'Ourcq et amorce une dynamique de renouvellement urbain entre l'avenue Jean Lolive et le canal à l'Est de la commune.

Pour cette raison, les grands **objectifs stratégiques** de la mise en œuvre de la ZAC sont de :

- Créer une nouvelle polarité autour du canal et renforcer son attractivité.
- Prolonger et relier les quartiers existants : « leur redonner l'accès au canal ».
- Conforter le pôle d'activités tertiaires constitué autour de l'église de Pantin.
- Valoriser le bassin du port, possible extension « bleue » de la base de loisirs de plein air de la Corniche des Forts.
- Promouvoir un lieu de vie singulier et attractif au bord de l'eau.
- Accueillir les programmes et activités (loisirs, évènementiel, services...) en lien avec l'animation du canal.

Les principaux enjeux sont de :

- Perpétuer un imaginaire portuaire.
- Constituer une identité publique singulière.
- Valoriser le territoire au-delà du périmètre opérationnel.

Pour ce faire, le projet répond à un **triple objectif opérationnel** :

- La réhabilitation d'une friche industrielle isolée du reste de la ville :

Le projet de la ZAC du port prévoit de transformer les anciennes friches industrielles qui constituent une zone isolée du reste de la ville. Aussi, ce projet va permettre la création d'un réel morceau de ville dans cette zone délaissée.

De ce point de vue, la réhabilitation des Magasins Généraux est un objectif majeur du projet puisque le bâtiment va accueillir de l'activité économique tertiaire.

- La création de logements et d'activités:

Le projet prévoit la création de 600 logements dont 33.5% de logements sociaux. Il prévoit également l'implantation de commerces, d'activités ainsi qu'un équipement public (groupe scolaire de 14 classes).

- La mise en valeur paysagère et environnementale du site

Le projet prévoit tout d'abord la réhabilitation du bâtiment des Magasins Généraux afin de mettre en valeur la qualité architecturale de ce bâtiment.

Une reconstitution du front bâti sur la RN3 sera réalisée grâce à la démolition de l'habitat dégradé, ce qui offrira une plus grande qualité urbaine au site.

Les espaces publics seront aménagés de sorte à restituer l'identité portuaire du site tout en favorisant les perceptions visuelles vers le canal et les Magasins Généraux depuis la ville.

Les réseaux seront reconstruits, correspondant aux nouvelles réglementations et plus respectueux de l'environnement (eaux usées en séparatif par exemple), structurés sur le nouveau réseau viaire.

De plus, de nombreuses mesures peuvent encore être ajoutées au projet : les exemples suivants peuvent être envisagés :

- proposer la rétention d'eau de pluie à la parcelle avec une éventuelle réutilisation de cette eau.
- créer des bâtiments bien isolés limitant au maximum la consommation en énergie de chauffage
- prévoir un système de chauffage économe en énergie
- gérer le chantier afin de limiter ses nuisances sonores et ses déchets (les démolitions en particulier)
- créer des espaces de récupération des déchets avec un tri sélectif
- proposer des parkings à vélos et inscrire de nouveaux espaces favorisant la pratique cyclable
- Aménagement d'un Canaletto qui constituera l'axe principal de récupération des eaux de pluie et qui sera situé le long de la rue de l'ancien canal. Il permettra la collecte des eaux de ruissellement ainsi que des eaux de toitures par le biais de descentes d'eau des bâtiments.

Les placettes arborées constituent des espaces de collecte et de filtration des eaux de pluie.

C. Programme

Programme des constructions

Le projet comporte un programme de **81 200 m²** de surface de plancher hors équipements publics, répartis comme suit :

- **45 300 m²** de surface de plancher de logements, soit près de **600** logements dont :
 - **15 200 m²** de surface de plancher en logements sociaux (**200** logements environ)
 - **30 100 m²** de surface de plancher en accession (**400** logements environ)
- **20 500 m²** de surface de plancher de bureaux
- **6 600 m²** de surface de plancher de locaux d'enseignement supérieur et professionnel
- **4 700 m²** de surface de plancher de commerces et activités

Par ailleurs, l'équipement public (groupe scolaire, dont la programmation détaillée est en cours d'élaboration par la ville de Pantin) devrait développer **4 100 m²** de plancher

Le périmètre du projet est divisé en deux grands secteurs :

- le secteur Nord (îlots 1 à 6)
- le secteur frange bâtie Sud (îlots 7 à 11).



Les différents lots de la ZAC du Port
(source : Etude d'impact – SCE – décembre 2014)

Secteur Nord : lots 1 à 6

- La démolition de l'entrepôt à l'Ouest des Magasins généraux (lot 1) a permis de libérer un espace de 6 730 m². La création d'une grande place publique, la place de la pointe, est prévue sur cet espace. Le projet prévoit l'aménagement d'un espace minéral et non-planté. Sur la place seront mis en place des aménagements permettant la rétention des eaux pluviales en surface lors de fortes précipitations. De plus, des mâts d'éclairage seront implantés en limite Sud de la place.

- Les bâtiments des Magasins Généraux vont être conservés et restaurés pour abriter au maximum 20 500 m² de bureaux qui accueilleront 1 000 emplois, ainsi que quelques commerces. Un parking en sous-sol dédié aux bureaux sera situé sur le côté est.

- Les lots 2 à 6, correspondant à d'anciens entrepôts détruits, accueilleront de l'habitat collectif, des commerces, de l'activité et des ateliers.

Des espaces paysagers seront aménagés et l'agencement des nouveaux bâtiments créera une nouvelle perméabilité nord-sud pour les cheminements doux.

- Une promenade sera aménagée le long du canal de l'Ourcq.

Secteurs frange bâtie sud (av. Jean Lolive) : Lot 7 à 11

La zone Sud ou « frange bâtie », qui accueille actuellement des habitations et de l'activité sont les moins métamorphosées par le projet. Les percées constituent les axes majeurs de ces zones et devraient être les premiers ouvrages réalisés :

- Il est prévu la percée de deux voies de jonction entre le cœur de la ZAC et la RN3 : une à l'ouest du lot 7 qui sera à sens unique permettant de sortir de la ZAC et une entre les lots 10 et 11 qui sera à double sens. Ces deux voies seront réalisées conformément au PLU.

En particulier, les bâtiments classés comme « bâtiments remarquables à caractère patrimonial » seront maintenus.



Travaux de réhabilitation des Magasins Généraux (septembre 2014)

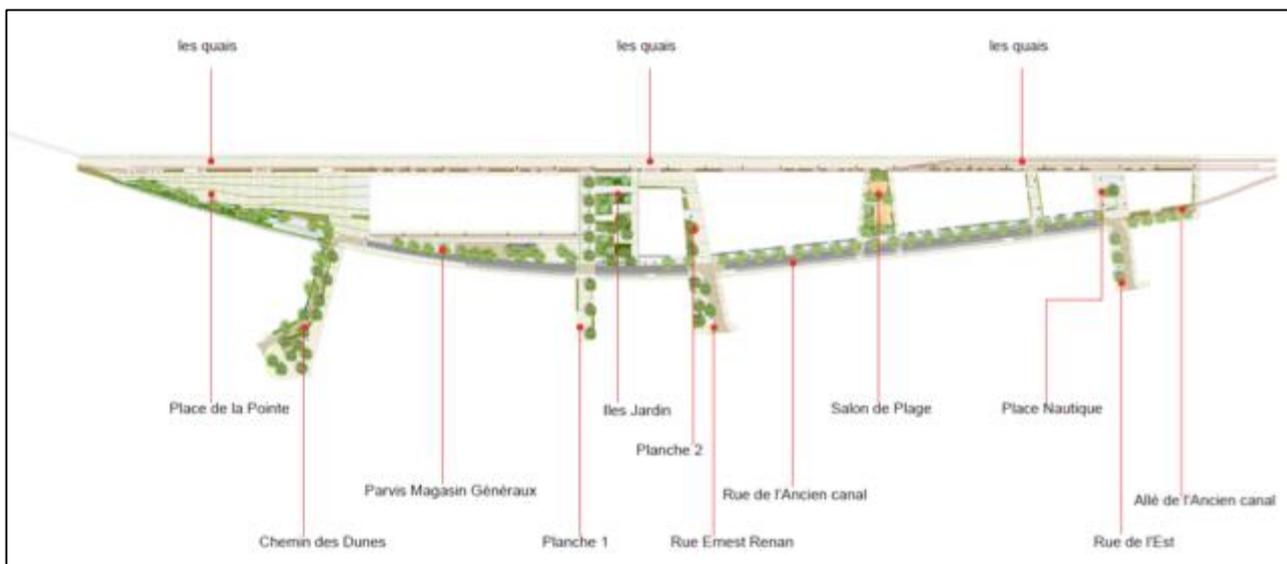
Récapitulatif du programme des constructions

Destination	Surface en m ² SDP
Logements	45 300
- <i>Dont logements sociaux</i>	<i>15 200</i>
- <i>Dont accession privée</i>	<i>30 100</i>
Activités	31 800
- <i>Dont réhabilitation des Magasins Généraux</i>	<i>20 500</i>
- <i>Dont locaux enseignement supérieur et professionnel</i>	<i>6 600</i>
- <i>Dont commerces/artisanat/activités à RDC</i>	<i>4 700</i>
Groupe scolaire municipal (étude de programmation en cours)	4 100
Total	81 200
Part logement social / total logement	33.5%

Circulations et espaces publics :

La carte ci-après présente le programme des équipements publics prévu dans le projet de la ZAC du Port.

Ce programme comporte la réalisation de plus de 3 ha d'espaces publics : rues, circulations piétonnes, quais, places publiques, jardins, plantations, etc...



Programme des équipements publics (source : Atelier J. Osty - Paysagiste)

Stationnement

Offre le long des voiries :

Les deux percées dans la frange bâtie du sud devraient recevoir un stationnement unilatéral, tandis que la voie structurante au centre de la ZAC recevra du stationnement bilatéral. Cette offre est évaluée à 80 places environ.

Offre de parkings souterrains :

Le projet prévoit :

- Des parkings souterrains à l'est des Magasins Généraux (lot 1) à destination des futurs bureaux et sous les logements du lot 2 (241 places au total).
- Des parkings souterrains sous les logements des autres lots (sauf pour le lot 11) dont les capacités seront déterminées en fonction du nombre de logements (0,6 place par logement en habitat collectif) en accord avec les règles du PLU.

D. Phasage du projet : acquisitions et travaux

Acquisitions

La SEMIP est déjà propriétaire de près de 4 ha soit 84% de la superficie du périmètre opérationnel de la ZAC concernée par la demande d'utilité publique.

Des négociations pour la cession amiable des propriétés de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris (une parcelle et un lot de copropriété) sont en cours.

Les acquisitions à réaliser au besoin par voie d'expropriation portent donc sur 7 parcelles représentant 4 618 m² et sur 3 parcelles en copropriété représentant 40 lots de copropriété appartenant à 20 copropriétaires. Le détail de ces acquisitions figure dans la partie VII de la présente notice.

Les négociations amiables ont été engagées dès 2006 et se poursuivent.

La procédure d'expropriation est engagée par la présente enquête préalable à la DUP qui est accompagnée d'une enquête parcellaire qui portera sur les parcelles suivantes :

- parcelle AH1 lot 44, sise 171 avenue Jean Lolive
- parcelles AH6/AH5 : immeubles en copropriété sis 161/163 avenue Jean Lolive
- parcelle V13 sise 187 av. Jean Lolive
- parcelle V12 sise 189 av. Jean Lolive
- parcelle V146, sise 191 av. Jean Lolive

Pour les autres propriétés, V4, V 14, V 139 et U7 des discussions sont en cours avec les propriétaires qui devraient permettre d'aboutir à un accord amiable ; il n'est donc pas prévu actuellement d'enquête parcellaire sur ces biens.

La maîtrise complète du foncier peut donc être envisagée au deuxième semestre 2016.

Travaux

L'ensemble de ces travaux sera réalisé en 2 tranches :

- tranche 1 (2014-2017) : pour les travaux en cours de construction des lots 1 à 4 et des espaces publics Nord et Ouest (rue de l'ancien Canal, rue Ernest Renan, place de la pointe, ile jardin) ;
- tranche 2 : (2018-2020) : pour les travaux de constructions des lots 5 à 12 et des espaces publics Est et percées (chemin des Dunes, les planches, rue de l'Est, place nautique).

III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Ce chapitre est plus amplement détaillé dans l'étude d'impact jointe au présent dossier.

A. Le site et son environnement

Milieu physique

Le climat de Pantin est un climat océanique dégradé avec des hivers relativement doux et des étés en général assez chauds. Les précipitations sont fréquentes mais généralement faibles. La hauteur moyenne annuelle des précipitations s'élève à 650mm. Les températures sont douces en moyenne (moyenne hiver : 4,7°C/ moyenne été : 20°C) et du point de vue des vents, on observe une prédominance des vents du Sud-Ouest et du Nord-Est sur cette région.

Du point de vue de la topographie, la ville de Pantin est située entre les courbes de niveau 65m et 45m environ. La pente est légère et continue. Elle descend du sud (plateau de Romainville) vers la plaine du nord.

La ZAC est quant à elle située en région plate. La côte topographique moyenne est d'environ 50m NGF.

Du point de vue de la géologie, on trouve à Pantin une couche superficielle successivement composée de calcaire de Brie, d'argile verte de Romainville, d'une couche de glaise à Cyrènes constituant la base, puis des marnes blanche de Pantin (Ludien) qui concernent la ZAC.

Le site de la ZAC se situe sur du remblai. Depuis la surface, en descendant en profondeur, les couches sont les suivantes :

- des remblais de nature diverses à dominante sablo-graveuse et des éboulis souvent argileux. Cette couche est hétérogène et mal compactée.
- des marnes blanches constituant une bonne assise pour les fondations.
- des calcaires de Saint-Ouen ont la particularité d'être très résistants mais dont les décompressions mériteraient d'être évaluées et identifiées
- des sables de Beauchamps puis des marnes et des calcaires grossiers.

Enfin, la future ZAC du Port ainsi que l'ensemble de la commune de Pantin se trouvent sur le bassin versant de la Seine, et le sous-bassin versant du canal de l'Ourcq.

La ZAC du port est bordée à son nord par le canal de l'Ourcq, dans sa partie grand gabarit. En effet, cette zone était un ancien port et constitue un véritable bassin à proximité de la ZAC.

Les Risques naturels :

- Le risque d'inondation par inondation directes et/ou indirecte.

La commune de Pantin ne fait pas partie des communes inscrites au PPRI d'Île de France. Par contre, elle est classée commune inondable par le Document Départemental de Risques Majeurs (DDRM) établi en décembre 2002.

Le canal est par définition un ouvrage créé de toutes pièces par l'homme. Le service des canaux de la Mairie de Paris régule les flux par des barrages et écluses en amont, supprimant ainsi tout risque de crue.

- Les risques de séismes, mouvement de terrains et de retrait gonflement des argiles (BRGM)

Pas de risque de séisme, pas de risques de mouvement de terrain pour la commune de Pantin.

Risque de retrait gonflement des sols argileux pour la commune de Pantin. Aléa « moyen » sur la plus grande partie de la commune de Pantin et la zone de la ZAC. Par ailleurs la ZAC est menacée par des dissolutions des poches de gypse tout comme la grande majorité de la commune de Pantin.

Les risques technologiques

Les risques industriels :

En Seine-Saint-Denis, huit sites industriels ou sensibles sont recensés. Parmi ces entreprises, trois établissements sont soumis aux dispositions SEVESO et cinq établissements font l'objet d'un plan d'urgence interne :

3 établissements « SEVESO » :

- La Courneuve : PRIMAGAZ
- Saint-Denis : TECHNI FRANCE SASU
- Villepinte : NORD SOCK CHEM

5 établissements « ICPE à autorisation » :

- Aulnay sous bois : GARONOR France
- Pantin : IPB PANTIN LOGISTIQUE
- Romainville : SANOFI CHIMIE
- Tremblay : AIR FRANCE CARGO
- Tremblay : SOGARIS

1 établissement particulier :

- Drancy : Gare de triage de Drancy le Bourget

La base de donnée BASOL recense trois sites sur la commune de Pantin et un sur la commune de Bobigny qui soient potentiellement pollués et situés à moins d'un kilomètre de la ZAC :

- POLIDECOR (0,2km à l'est)
- SCI JACQUART (0,3km au sud)
- PARAMELT (0,6km à l'est)
- ex-SCHEWPPES (0,6km au nord)

Historiquement, le site a servi de stockage divers. Des installations sont susceptibles d'avoir engendré une pollution du sous-sol :

- 2 cuves enterrées de gasoil et d'essence
- 2 cuves aériennes de fuel
- 1 station de distribution de carburant
- 1 transformateur ayant contenu du PCB (polychlorobiphényle)

Les risques de transport de matières dangereuses :

Pantin est classé par la préfecture comme une commune soumise à un risque dû au transport de marchandises dangereuses que ce soit par voie d'eau, routière, canalisation ou ferroviaire.

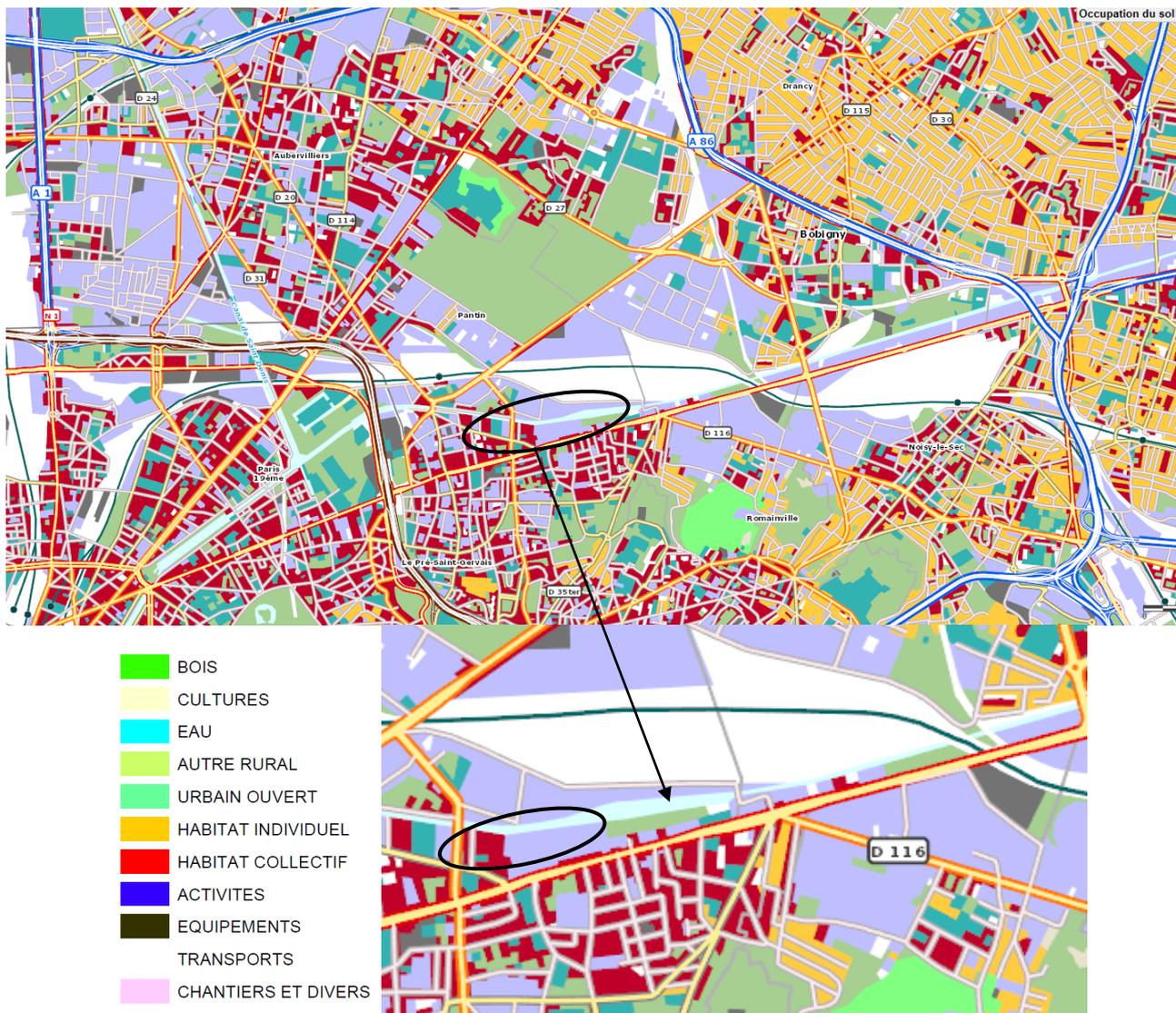
Milieu naturel

Il existe un certain nombre de parcs et de squares sur la commune de Pantin. Il s'agit d'espaces relativement restreints. Sur le site de la ZAC dont une partie importante correspond à une fiche industrielle, une faune et une flore propre à ce type d'espace se sont développées. Toutefois, le site n'abrite pas d'espèce protégée.

Le projet n'est pas concerné par une protection de zone naturelle et aucun espace boisé classé n'est concerné.

Occupation des sols

Carte MOS de l'IAU (2012)



Mode d'occupation du sol (source : étude d'impact – SCE – décembre 2014)

Le Mode d'occupation des sols (M.O.S) de Pantin peut se schématiser de la façon suivante :

- Un tissu hétérogène le long de la RN2 et de la RN3, composé d'habitat collectifs et d'équipements.
- Des emprises industrielles, ferroviaires et funéraires s'étendant du canal de l'Ourcq à la RN2 et partageant la commune en deux.
- Du bâti homogène au sud qui se confond avec le tissu de Pré saint Gervais et des Lilas.
- Des espaces verts et de loisirs au Sud-Est et à l'Ouest.

Sur la ZAC du port, le MOS peut se schématiser ainsi :

- Sur la moitié Nord, des activités secondaires et un terrain vacant.
- Sur la moitié Sud, un tissu mixte principalement composé d'habitations collectives.

B. Population

La population de la ZAC se compose des habitants dans la frange bâtie avec environ 300 logements soit environ 700 personnes en estimant par ratio (2,3 habitants par logement pour la ville de Pantin).

En termes de CSP, la population de la ZAC est une population mixte. La part de la population appartenant à la catégorie des cadres est toutefois et nettement plus élevée dans la ZAC que dans la commune de Pantin avec 37% de cadres dans la ZAC contre seulement 11% pour Pantin (INSEE 1999).

C. Activité économique/commerces

Il n'y a plus aucune activité dans la partie Nord de la ZAC depuis la fermeture de la CCIP en 2000.



Mars 2015

Cette zone est aujourd'hui une friche industrielle dont les entrepôts d'origine ont été démolis à l'exception du bâtiment des Magasins Généraux qui a été conservé et qui est en cours de réhabilitation.

Sur la frange bâtie au sud de la ZAC on trouve de nombreux commerces et activités :

- 13 commerces de restauration,
- 1 boutique religieuse
- 1 salon de coiffure,
- 3 garages, 1 concessionnaire, 1 auto-école,
- 5 commerces divers (cordonnier, téléphonie, antiquité, bazar, électro-ménager),
- 1 compagnie d'assurance,
- 1 cabinet de soin infirmier,
- 1 agence d'intérim.

Ces commerces se situent tous au rez-de-chaussée des immeubles de l'avenue Jean Lolive :



Commerces de restauration (sept. 2014)



Commerces divers (sept. 2014)



Locaux CCIP (septembre 2014)

On trouve également sur la frange bâtie quelques bureaux dont ceux de France Télécom et des locaux de la CCIP (ci-contre) qui ne sont plus utilisés.

Le seul commerce important est un discountier dans l'habillement situé dans le périmètre opérationnel.



Magasin SYMPA (septembre 2014)

D. Équipements publics et associations

- Équipements scolaires

De nombreux équipements, scolaires en particulier existent à proximité de la ZAC.

Maternelle : 2 écoles accueillent les enfants habitant sur le périmètre de la ZAC. Ceux de la frange bâtie côté ouest dépendent de l'école Saint-Exupéry et les enfants de la frange bâtie est dépendent de l'école Henri Wallon.

École élémentaire : partie Ouest dépend de l'école Saint-Exupéry/ partie est dépend de l'école H Wallon.

Les élèves de ZAC sont orientés vers le collège et les lycées en bordure du canal, à l'ouest du périmètre voire au lycée Berthelot en limite nord-ouest de la commune.

- Associations

Il existe deux associations sur la frange bâtie de la ZAC :

- Une association culturelle turque et musulmane
- Une association des chinois en France

Les locaux qu'ils occupent sur l'avenue Jean Lolive ne sont pas concernés par l'opération.

E. Infrastructures et transports

La desserte viaire du site de la ZAC est assurée par un contact direct avec l'avenue Jean Lolive au sud. Cependant, la partie nord du site, seulement reliée par la rue Ernest Renan est coupée du réseau de communication.

Stationnement : Le stationnement de long de la RN3 au niveau de ZAC est difficile. Seules quelques places sont disponibles le long de la rue E. Renan (pour environ 8 à 10 voitures en stationnement latéral).

Circulations douces et piétonnes : La ZAC n'est pas liée aux aménagements de circulations cyclables.

Transports en commun : La ZAC est bien desservie par les transports en commun.

Une station de la ligne 5 du métro se trouve à chaque extrémité de la ZAC (« Eglise de Pantin » ou « Bobigny-Pantin ») : permet la liaison avec Paris ou avec Bobigny.

De plus, sur la RN3, proximité de la gare routière et de deux arrêts de bus 145 et 147 ainsi que le passage du 684 permettent des liaisons inter-banlieues.

Les bus 249, 318 et 330 ont également des arrêts à proximité de la ZAC.

On prévoit également sur la RN3, l'arrivée du T Zen 3 (Bus à Haut Niveau de Service) qui reliera, en site propre, Paris 19^{ème} à Pavillon-sous-Bois. La desserte du secteur de Pantin et notamment celui de la Zac du Port devrait donc fortement s'améliorer dans les années à venir.

F. Les réseaux

Electricité : Des câbles très haute tension (225KV) transitent sur un axe Est-Ouest au niveau de la frontière entre la partie Nord de la ZAC et de la frange bâtie Sud. Celle-ci est uniquement dédiée au transport d'électricité. Il est impossible de se relier et de construire dessus. Il existe sur l'avenue J. Lolive des réseaux d'électricité ErDF :

- de haute tension
- de basse tension
- des postes de distribution publique

Le plan de géomètre fait état sur la « colonne vertébrale » des réseaux d'électricité :

- de moyenne tension (15kV)
- de basse tension
- des postes de transformation

Il n'existe pas de réseaux d'électricité sur le quai du canal de l'Ourcq. Il n'existe pas de réseaux d'éclairage ou de signalisation tricolore dans le périmètre de la ZAC.

Le réseau complet d'électricité est à refaire sur la ZAC. Le bouclage viendra se relier directement sur les réseaux de l'av. J. Lolive.

Télécommunication : Un réseau France Télécom Orange passe à proximité de la ZAC.

Il existe sur le trottoir côté ZAC du port de l'avenue J. Lolive deux multitubulaires France Télécom. Au niveau du 231 av. J Lolive, on trouve un central téléphonique. Le plan géomètre fait état de la présence de réseaux de télécommunication d'adduction et de transport.

Assainissement : Il n'y a pas d'ouvrage de la DEA sur la ZAC du Port. Sous le trottoir de l'avenue J. Lolive, il existe un ovoïde départemental (2,40*1,75) unitaire géré par la DEA.

Il existe des réseaux d'assainissement communaux sur l'ensemble de la ZAC du Port, à savoir sur la "colonne vertébrale", la rue Ernest Renan et sur le quai du canal de l'Ourcq.

Le réseau d'assainissement est à reconstruire afin de réaliser un réseau séparatif.

Eaux pluviales : Il est préconisé un rejet maîtrisé vers le réseau d'assainissement. Un système de gestion à la parcelle, au droit des différents îlots, doit être mis en place, afin notamment de stocker et prétraiter ces eaux de ruissellement.

Eaux usées : Le réseau est complètement à refaire et à redimensionner étant donné le nombre important de logements à réaliser ainsi que les nouvelles activités prévues sur la ZAC. Le réseau départemental de la RN3 absorbera ce surplus facilement.

Eau potable : Le plan de géomètre fait état de l'existence sur la « colonne vertébrale » de canalisations d'eau potable :

- canalisation d'adduction
- canalisation de réseau d'incendie

Le projet nécessite l'installation complète du système d'eau potable en réalisant un bouclage par les deux percées aux extrémités de la ZAC.

Gaz : Il n'y a pas de canalisation de transport de gaz haute pression dans la ZAC. Sous le trottoir de l'avenue Jean Lolive est implantée une canalisation moyenne pression de GrDF.

IV. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

A. Principales motivations de l'opération

L'opération répond à de multiples objectifs à savoir :

La requalification urbaine du quartier

Tout d'abord, le projet prévoit la requalification d'une friche industrielle délaissée. Des anciens entrepôts dégradés ont été détruit à l'exception du bâtiment des Magasins Généraux. Sur cet espace seront créés des logements, des équipements ainsi que des commerces. Le bâtiment des Magasins Généraux quant à lui va être entièrement réhabilité.



De plus, la réalisation du projet va permettre la suppression de l'habitat très dégradé et quasi-insalubre dans deux bâtiments situés sur la frange bâtie au sud du périmètre de la ZAC. Ces bâtiments correspondent aux deux copropriétés situées au 161 et au 163 avenue Jean Lolive (ci-contre).

Ces démolitions vont entraîner la suppression de 44 logements :

- Au 161 : 22 ménages, soit 47 personnes sont concernées.
- Au 163 : 13 ménages, soit 31 personnes sont concernées.

La réalisation du projet a déjà entraîné le démolition des parties arrières des immeubles au 161 et 163 : les maisonnettes au 161 et tous les boxes au 163 excepté deux boxes non encore acquis.



Arrière des immeubles des 161 et 163 avenue Lolive (mars 2015)

Le développement d'un programme de mixité sociale

Le projet prévoit la création de nombreux logements. Cela permettra de répondre en partie au problème de logement que connaît la ville de Pantin et plus généralement la région parisienne.

Au total, le projet prévoit la construction de 600 logements dont 200 seront des logements sociaux et 400 des logements en accession.

Ainsi, conformément aux règles que s'est fixées la Ville, 33,5%, de ces logements seront sociaux ce qui contribuera à répondre aux besoins des personnes modestes qui constituent une grande partie de la population de Pantin tout en favorisant la mixité sociale dans le quartier.

Le développement économique de la ville de Pantin et du quartier

Le projet de la ZAC du port est favorable au développement économique de la ville de Pantin.

En effet, le projet prévoit l'implantation d'un pôle tertiaire dans le bâtiment des Magasins généraux qui va être réhabilité. Ceux-ci seront en effet transformés en bureaux qui accueilleront l'entreprise BETC représentant près de 1000 emplois.

De plus, le projet prévoit la création de nombreux commerces qui se situeront en RDC des immeubles.

La présence de 1000 employés et le double d'habitants aura un impact sur le périmètre de la ZAC mais également sur l'ensemble du quartier, jusqu'à l'Eglise de Pantin et la station de métro Raymond Quesneau en limite de Bobigny.

Par ailleurs, la réalisation d'un programme de 6600 m² pouvant accueillir une activité de type enseignement supérieur et professionnel est également souhaitée.

L'amélioration de la qualité environnementale et paysagère du site

La suppression des bâtiments dégradés sur l'avenue Jean Lolive va permettre la mise en valeur des bâtiments à l'architecture remarquable et améliorer le front bâti sur l'avenue.

Le projet prévoit de privilégier les modes de circulation doux en créant une promenade en bord de canal et des traversées piétonnes au cœur des nouvelles zones d'habitat.

La création de deux voies d'accès ouvrant des perspectives sur le canal depuis la RN3 ainsi que par l'aménagement d'espaces publics (esplanade à l'est des Magasins généraux ou petites places entre les lots de logements) contribueront à la création d'un cadre de vie de qualité tant pour les nouveaux habitants que pour les centaines d'occupants des immeubles conservés dans le périmètre.

Le prolongement de la promenade le long du canal permettra de rejoindre le quartier de la Mairie et au-delà Paris et le Parc de La Villette.

Ainsi, ces aménagements favoriseront la réouverture du canal sur la Ville.

B. Variantes du projet

Par rapport au projet initialement envisagé lors de la création de la ZAC en 2006, les études ont conduit à plusieurs modifications :

- nombre de percées : à l'origine, le projet prévoyait la création de trois percées, dont une qui se situait au niveau du lot 8. Cet élément du projet d'abord abandonné a finalement été réinséré mais comme cheminement piéton/cycliste. Aussi, deux percées ont été maintenues et la troisième a été légèrement recalée en fonction de l'implantation de l'équipement.

Il est apparu souhaitable de multiplier les points de passage entre l'avenue Jean Lolive et le nouveau quartier pour éviter un effet de coupure et d'enfermement.

- A l'origine, il était prévu de construire un parking de stationnement public. Ce projet n'a pas été retenu suite à une étude sur le stationnement et finalement, seuls des parkings souterrains privatifs seront créés.

Il est apparu inutile pour le fonctionnement de la zone, compte tenu de la qualité de la desserte par les transports en commun et des facilités de cheminement, de prévoir des centaines de places publiques. Le stationnement sur chaussée (90 places) devant assumer la fonction d'accueil des visiteurs.

- Un Conservatoire à Rayonnement Départemental (CRD) était prévu sur le lot 9. L'étude de programmation de l'équipement a conclu que l'emprise foncière prévue était insuffisante pour recevoir ce programme qui a finalement été déplacé hors ZAC. Des logements sont désormais envisagés en lieu et place du CRD. L'étude de prospective scolaire menée en 2013-2014 par la Ville de Pantin ayant conclu à la nécessité de développer l'offre scolaire sur le secteur, pour répondre aux besoins de la ZAC et aux besoins existants et futurs à proximité, un groupe scolaire de 14 classes sera implanté dans le périmètre de la ZAC.
- Un espace vert était prévu sur l'espace situé à l'ouest des Magasins Généraux. La création d'une grande place publique minérale avec une noue végétalisée et arborée a été privilégiée afin de préserver l'identité portuaire du site et accueillir de grands événements publics. Plusieurs espaces paysagers sont prévus dans le périmètre de la ZAC créant un environnement de verdure totalement absent aujourd'hui.



V. LES CONDITIONS D'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

Ces conditions sont analysées en détail dans l'étude d'impact jointe au dossier. On retient surtout les impacts ainsi que les principales mesures envisagées suivantes :

Sur le milieu physique

Pas de modification attendue sur le climat, la topographie

Du point de vue de la géologie, la création de parkings souterrains aura pour conséquence le retrait d'une partie des remblais et des marnes blanches.

Sur le milieu naturel

Le quartier urbanisé de longue date ne contient plus de milieu naturel.

Le projet va entraîner la disparition de la faune et de la flore particulière qui s'était installée sur les zones en friche de la ZAC. Cependant, la valeur de cette faune et de cette flore est limitée voire, en ce qui concerne la faune, nuisible (rongeurs, insectes, chiens errants).

Les plantations, la création de petits jardins publics et de jardins privatifs vont apporter des espaces verts dans le site. De plus, la création de jardins plantés va augmenter la perméabilité du site, ce qui est positif.

Sur le mode d'occupation des sols

Le projet est sans incidence sur le MOS de la frange sud de la ZAC sauf sur les percées perpendiculaires qui devraient accueillir du commerce en RDC.

Le MOS sur la frange nord de la ZAC va être modifié. Actuellement ce secteur est composé de friches correspondant à des activités abandonnées depuis une dizaine d'années. Après la réalisation du projet, il va combiner de l'habitat collectif, des commerces, des équipements et des bureaux ce qui constitue un tissu mixte.

Sur le milieu humain

Logement :

L'impact du projet est positif car la démolition de 47 logements situés au 161, 163 et 191 avenue Jean Lolive, est largement compensée par la création de 600 logements, dont 33.5% seront des logements sociaux.

Le projet contribuera à répondre ainsi aux problèmes de logement de la commune de Pantin et de la région parisienne.

Démographie :

La création de logements va entraîner une augmentation du nombre d'habitants sur le territoire de la ZAC. En effet, le projet prévoit la création de 600 logements, ce qui représente environ 1 400 personnes supplémentaires sur la zone. Toutefois, l'incidence du projet est peu significative sur la démographie à l'échelle de la ville.

Économie, activité :

La reconversion des Magasins généraux en bureaux permettra d'accueillir environ 1 000 emplois. L'impact est donc positif en termes de dynamisme économique.

Les commerces et les services :

La démolition de certains bâtiments sur le périmètre de la ZAC va entraîner la disparition de certains commerces ; un restaurant/brasserie, un restaurant, le magasin Sympa situés respectivement aux 163, 189 et 229 av. J. Lolive, d'une boutique religieuse organisant des pèlerinages installée depuis janvier 2014 au 191 av. J.Lolive et d'une activité d'assistante maternelle agréée à domicile au 191 av. J.Lolive.

Toutefois d'autres commerces vont être créés par le projet. Ils seront situés en RDC des logements de la ZAC.

Au bilan, l'impact est positif grâce à une redynamisation de l'activité commerciale par l'offre de locaux et la présence d'emplois et d'une nouvelle population.

Les commerces existants risquent d'être perturbés durant la phase de réalisation du projet notamment ceux situés à côté des percées. Des dispositions seront prises par l'aménageur pour assurer les conditions de leur desserte.

Les équipements publics :

Une étude prospective menée en 2013-2014 par la Ville de Pantin sur les besoins en équipements scolaires à l'échelle de la commune a conclu au besoin de programmer un groupe scolaire de 14 classes sur le secteur de la ZAC.

Des études de capacité ont confirmé la possibilité d'implanter un groupe scolaire sur l'un des îlots de la ZAC, en remplacement d'un programme de logement.

Les équipements scolaires :

L'augmentation de la population sur le site de la ZAC entraînée par la création de nouveaux logements aura des effets sur les équipements scolaires en termes de besoin et de capacité d'accueil.

On estime que les besoins générés par l'augmentation de la population équivalent à 2 classes en maternelle et 4 classes en primaire.

Le projet prévoit l'implantation d'un groupe scolaire de 14 classes sur le secteur de la ZAC.

Toutefois, la question de l'accueil des enfants en bas âge se pose. En effet, il n'existe que très peu de places disponibles dans les crèches existantes et aucun projet de nouvelles crèches n'est envisagé actuellement.

La circulation :

L'arrivée de nouveaux habitants sur la zone aura un impact sur la circulation dans le périmètre de la ZAC. Toutefois, la création d'un axe structurant sur la ZAC, parallèle à l'avenue Jean Lolive devrait permettre de limiter les conséquences sur la circulation générale.

Le niveau de desserte par les transports en commun (métro, bus, du tramway à hauteur de la station RER E et bientôt du T ZEN 3 sur la RN 3) contribue à limiter l'utilisation des voitures dans le secteur.

Les deux nouvelles voies percées vont permettre un accès à tous les espaces de la ZAC. L'accessibilité de la zone en sera donc améliorée et fluidifiée.

On évalue le trafic sur la zone à 744 véhicules par jour. Toutefois, il faudra prendre également en compte les flux générés par les commerçants en fonction de l'activité.

Le stationnement

Le projet prévoit la création du stationnement correspondant aux activités et logements:

- Des parkings souterrains à l'est des Magasins Généraux (lot 1) à destination des futurs bureaux et sous les logements du lot 2 (241 places au total).
- Des parkings souterrains sous les logements (lot 3 et 6) dont les capacités seront déterminées en fonction du nombre de logements (0,6 place par logement en habitat collectif) en accord avec les règles du PLU.

En ce qui concerne le stationnement public :

- Une offre d'environ 80 places le long des deux percées dans la frange bâtie (stationnement unilatéral) et sur la voie structurante au centre de la ZAC (stationnement bilatéral).
- le parking de la ZAC de l'église qui se situe à proximité immédiate du périmètre de la ZAC a une capacité de 108 véhicules et peut permettre d'accueillir un surplus de visiteurs.

La réalisation du projet de la ZAC du port n'aura pas d'impact négatif en ce qui concerne le stationnement, ni pour les habitants de la ZAC, ni pour les commerçants ni pour les visiteurs.

Sur le paysage

Transformation et amélioration considérables du paysage dans la ZAC par :

- La création de nouveaux espaces paysagers avec plantations
- L'ouverture de la ville sur le canal
- L'aménagement des quais
- La réalisation de nouveaux bâtiments (bureaux/ activités/ logements)
- La réhabilitation des Magasins Généraux
- La démolition des bâtiments dégradés

Sur le patrimoine

Frangé Nord :

Impact positif grâce à la réhabilitation des bâtiments des Magasins Généraux.

Frangé Sud :

Les bâtiments de trois parcelles qui seront détruits ne présentent aucun intérêt patrimonial. Leur démolition entraînera une mise en valeur des immeubles à l'architecture remarquable.

Sur la santé

La qualité de l'air : Sans incidence mis à part une augmentation de la circulation automobile à l'intérieur de l'îlot.

La qualité de l'eau potable : Sans incidence

Le bruit : Augmentation du niveau sonore à l'intérieur de l'îlot mais sans générer de gêne importante ni de problème de santé.

Les émissions lumineuses : Pas d'incidence sur la frangé sud de la ZAC. Sur la frangé nord, un éclairage piétonnier sera réalisé ainsi qu'un éclairage des nouvelles voiries. Cet éclairage sera visible depuis la rive nord du canal de l'Ourcq mais aura un impact limité car cette zone n'abrite que des activités.

Par ailleurs, ces aménagements vont permettre une mise en valeur de cet espace actuellement inutilisé et désaffecté.

L'hygiène, la sécurité et la salubrité publique : L'impact est positif sur la frangé sud car le projet prévoit la démolition des bâtiments dégradés. Sur la partie nord, l'impact est également positif car les aménagements permettront de désenclaver la zone et de rendre le site accessible, plus sûr, entretenu et mieux maîtrisé.

VI. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE ET DU RECOURS A L'EXPROPRIATION

A. Le choix de la procédure de ZAC

Les éléments du programme et la présence d'équipements publics ont conduit à concevoir une opération d'ensemble comprenant une réorganisation harmonieuse de l'espace urbain.

Le projet ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la réalisation de logements, de commerces, d'activités tertiaires et d'équipements publics, le recours à la procédure de ZAC est justifié conformément aux dispositions de l'article L311-1 du code de l'urbanisme.

Le recours à cette procédure est particulièrement adapté car elle permet de disposer d'une vision d'ensemble sur le territoire du projet et permet une organisation autour d'un opérateur unique, la SEMIP.

De plus le recours à la procédure de ZAC permet le recours à l'acquisition au besoin par voie d'expropriation des emprises nécessaires pour compléter les emprises que la commune et son aménageur possèdent déjà.

Enfin, le recours à la procédure de ZAC permet d'assurer un financement adéquat les équipements publics.

Cette procédure est particulièrement adaptée pour encadrer cette opération car elle permet de disposer de la souplesse mais aussi des moyens de contrôle et de la rigueur nécessaire :

- Souplesse, car elle contribue à gérer les évolutions du projet en autorisant certaines adaptations. Souplesse également dans le financement des coûts d'aménagement car le recours à la ZAC permet de mettre à la charge de l'opération le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers, ainsi que des équipements existants dont la transformation (et/ou le déplacement) sont rendus nécessaires par le parti d'aménagement retenu.
- Moyens de contrôle, pour imposer des volontés architecturales, soit au travers du règlement du document d'urbanisme applicable à la zone, soit par le biais de cahiers des charges de cession des terrains.
- Rigueur, car la procédure ZAC impose de se doter d'instruments de pilotage au travers du programme des équipements publics et des bilans d'opérations, qui sont actualisés régulièrement.

En outre, la ZAC intègre au sein même de sa procédure une concertation avec la population.

B. Utilité publique et expropriation

Parce qu'il constitue un projet qui prévoit la requalification d'un secteur dégradé, la création d'une nouvelle offre de logements dont 33,5% de logements sociaux, la création d'activités commerciales et tertiaire sur une friche industrielle désaffectée et l'aménagement de nouveaux espaces publics, le projet de la ZAC du Port est d'utilité publique.

Avantages attendus de l'opération

L'ensemble des avantages attendus dans tous les domaines compense largement le coût de l'opération.

- Mise en œuvre d'une politique de mixité sociale

Le projet prévoit la construction de 600 logements dont 33,5% seront des logements locatifs sociaux.

- Suppression de friches et de terrains vagues

Les anciennes friches industrielles au nord du périmètre de la ZAC vont être transformées en zone de logements et de commerces.

Dans ce cadre, un ensemble vétuste au 223 avenue Jean Lolive, partiellement en ruine a déjà été démoli à l'été 2013.

Les fonds de parcelles, souvent à l'abandon et toujours sous-utilisés, seront recyclés.

- Création de développement humain par l'apport d'activités économique

Environ 1 000 emplois vont être créés grâce à la transformation du bâtiment des Magasins Généraux en bureaux.

De plus, de nombreux commerces vont s'implanter en RDC des bâtiments prévus pour le logement et les commerces existants, jusqu'à l'Eglise de Pantin, et bénéficieront de cette population nouvelle.

Enfin, la création de locaux pour une activité d'enseignement supérieur et professionnel contribuera à ce développement.

- Ouverture du canal sur la ville

La réalisation du projet va permettre de désenclaver la zone au nord du périmètre de la ZAC grâce à la création de nouvelles ouvertures sur le canal à partir de l'avenue J. Lolive.

- Suppression définitive de deux immeubles très dégradés

Le projet prévoit la démolition des bâtiments d'habitat très dégradés et dangereux, dont certains logements sont à la limite de l'insalubrité, situés aux 161 et 163 avenue Jean Lolive.

- Implantation d'un groupe scolaire

Le projet prévoit la construction d'un groupe scolaire de 14 classes.

Inconvénients et coût pour la collectivité:

- Le projet prévoit la démolition de 44 logements et le relogement des occupants mais il s'agit de logements en très mauvais état, inhabitables pour certains, dangereux pour d'autres, à la limite de l'insalubrité dans quelques cas.
- Le projet prévoit la démolition de boxes de stationnements mais plusieurs de ces boxes sont en ruines et pour ceux en bon état, ils seront compensés par la création de place de parkings sur la zone.

Le coût pour la collectivité, réévalué lors de l'approbation du dossier de réalisation modificatif de la Zac, s'élève à 8.1450.26€. Il est toutefois inférieur à celui des équipements publics d'infrastructure supportés par l'opération et qui seront remis gratuitement à la Ville de Pantin (12.186.751 €).

Ce coût sera compensé par les recettes fiscales générées par la présence des bureaux, des commerces et des 600 nouveaux logements.

Impact pour les propriétaires et occupants des immeubles démolis

Il s'agit des deux immeubles très dégradés sis aux 161 et 163 avenue Jean Lolive ainsi que des pavillons au 191.

Pour les propriétaires occupants

Indemnisation et prise en compte du relogement si nécessaire.

Pour les propriétaires bailleurs

Dépossession compensée par une juste indemnisation, qui sera fixée en dernier ressort par le juge, sur la base des transactions entre privés déjà intervenues, en tenant compte de l'occupation du logement.

Inconvénients : perte d'un revenu d'autant plus conséquent que du fait de la défaillance des copropriétés, les propriétaires n'ont pas supporté de charges d'entretien des immeubles.

Pour les ménages locataires

Relogement en logement social correspondant à leurs ressources et à la composition familiale. Compte tenu de la situation actuelle, ce relogement apportera à tous un meilleur confort de vie et dans beaucoup de cas une diminution du loyer.

VII. ACQUISITIONS ET RELOGEMENTS

A - Les acquisitions foncières et de lots de copropriété

La ZAC du Port couvre une superficie de 6,5 ha.

Le périmètre opérationnel couvre 4,9 ha comportant 19 parcelles cadastrales dont :

- 8 parcelles (R 76-79, S 46-48, U6 et V 15-125-126) appartiennent déjà à la SEMIP, pour une superficie de 41 515 m², soit 84% du périmètre opérationnel.
- 1 parcelle (R 78 pour 31 m²) appartient à la Ville de Pantin. Il s'agit de l'assiette de l'escalier d'accès à la passerelle qui enjambe le canal et doit être démolie. La parcelle étant comprise dans l'espace public, elle restera communale.
- 10 parcelles appartiennent à des propriétaires privés, pour une superficie de 7 251 m², soit 15% du périmètre opérationnel.
 - Parmi elles, on trouve trois copropriétés dont l'une sera divisée, le projet ne concernant que le fonds de parcelle.
 - Dans ces copropriétés, la SEMIP maîtrise déjà 69% des lots à acquérir. Les informations détaillées relatives aux biens à acquérir et à leurs propriétaires seront mentionnées dans le dossier d'enquête parcellaire.

A1 - Les propriétés à acquérir:

<u>parcelle</u>	<u>Adresse</u>	<u>Surf.</u>	<u>nature des biens</u>	<u>occupation</u>
V 14	185 av Lolive	280	terrain bâti	inoccupé
V 139	199 av Lolive	1 055	bâtiment d'activités	inoccupé
V 13	187 av Lolive	477	terrain nu	inoccupé
V 12	189 av Lolive	158	bâtiment à usage commercial	restaurant
V 146	191 av Lolive	384	habitation	prop. occupant + 2 locataires
U 7	229 av Lolive	2 026	local commercial discount habillement	Magasin « sympa »
V 4	3 rue Ernest Renan	238	Bâtiment à usage de parking privé	inoccupé

A2 - Les copropriétés à acquérir :

Trois parcelles sont l'assiette de divisions en copropriétés, l'une d'entre elles n'est que partiellement impactée.

AH 6 – 161 avenue Jean Lolive pour 706 m²

La copropriété comprend 58 lots décomposés comme suit :

18 caves – 1 local commercial – 37 logements (25 appartements, 12 chambres) – 1 remise et 1 lot correspondant à la jouissance d'une partie de sol, répartis sur 5 corps de bâtiments désignés sous les lettres A à E.

Sur ces 58 lots, 42 lots représentant 627/1 000^{èmes} de copropriété ont déjà été acquis par la SEMIP entre 2007 et le premier trimestre 2015.

Cinq lots (18-159-160-162-168), pour 117 /1 000 èmes, ont fait l'objet d'un accord de vente qui sera régularisée au plus tard après obtention de la déclaration d'utilité publique.

La SEMIP maîtrise ainsi, avec ces accords, 81% des lots et 74% des millièmes de copropriété.

Il reste à acquérir 11 lots (dont 5 logements) appartenant à 6 copropriétaires pour 256 / 1 000 èmes.

AH 5 – 163 avenue Jean Lolive pour 1 243 m²

La copropriété comprend 68 lots décomposés comme suit :

10 caves – 2 locaux commerciaux et une salle annexe – 12 appartements – 10 remises – 1 wc indépendant et 32 boxes répartis sur 11 corps de bâtiments désignés sous les lettres A à K.

Sur ces 68 lots, 45 lots représentant 5 767/10 000^{èmes} de copropriété ont déjà été acquis par la SEMIP entre 2007 et le premier trimestre 2015.

Sept lots (2, 14, 12, 23, 15, 20 et 68) pour 1 363/10 000^{èmes} ont fait l'objet d'un accord de vente qui sera régularisée par acte notarié au plus tard à l'obtention de la déclaration d'utilité publique.

La SEMIP maîtrise ainsi, avec les lots sous accord de vente, 76% des lots et 71% des tantièmes de copropriété.

Il reste donc à acquérir 16 lots (dont 3 logements et 1 local commercial) appartenant à 6 copropriétaires pour 2 963 /10 000^{èmes}.

AH 1 – 171 avenue Jean Lolive - partiellement impactée pour 705 m²

Un seul lot de copropriété est concerné : il s'agit du lot 44 pour 383/10 000^{èmes} constitué d'un terrain nu à usage de stationnement d'une superficie d'environ 705 m².

Il appartient à la CCIP et des négociations pour une acquisition à l'amiable sont en cours.

Scission de copropriété et ligne divisoire

En application de l'article L122-6 du code de l'expropriation, l'arrêté déclaratif d'utilité publique précisera que l'emprise de 705 m² dans la parcelle AH1 et le lot n°44 seront retirés de la propriété initiale.

En application de l'article L132-2 du code de l'expropriation, l'arrêté de cessibilité précisera pour la copropriété AH 1, l'emplacement de la ligne divisoire.

B - Les évictions commerciales et transferts d'activité

Cinq évictions commerciales ou transferts sont à prévoir

- au 163 avenue J. Lolive : 1 restaurant
- au 181 avenue J. Lolive : 1 activité d'organisation de stands et foires (procédure de liquidation judiciaire en cours)
- au 189 avenue J. Lolive : 1 restaurant
- au 191 avenue J. Lolive : une boutique religieuse et d'organisation de pèlerinages
- au 229 avenue J. Lolive : 1 magasin d'habillement discount

Par ailleurs l'indemnisation du propriétaire-occupant situé au 191 avenue J. Lolive prendra également en compte le préjudice résultant de la suppression de l'activité d'assistante maternelle agréée exercée à domicile.

C - Les relogements

Le projet de la ZAC du Port va entraîner la démolition de 44 logements dans les copropriétés des 161 et 163 et d'un ensemble immobilier composé de trois pavillons d'habitation occupé par un propriétaire et deux occupants au 191 avenue J. Lolive.

La SEMIP applique la charte de relogement de la Ville de Pantin et s'engage à proposer un relogement aux occupants, locataires ou propriétaires de condition modeste qu'elle déloge à l'occasion des acquisitions. C'est ce qu'elle a fait pour les 7 logements acquis occupés aux 161/163 avenue J. Lolive :

- Un couple et 3 enfants dans un T4 – PANTIN HABITAT / anciennement propriétaire occupant au 161 avenue J. Lolive
- Un couple et 2 enfants dans un T3 – OPH 93 / anciennement locataire au 161 avenue J. Lolive
- Un couple et 1 enfant dans un T3 - PANTIN HABITAT / anciennement locataire au 161 avenue J. Lolive
- Une dame avec 4 enfants dans un T5 – BONDY HABITAT / anciennement locataire au 163 avenue J. Lolive
- Un couple dans un T2 - PANTIN HABITAT / anciennement locataire au 161 avenue J. Lolive

- Un homme seul dans un T2 - PANTIN HABITAT / anciennement locataire au 161 avenue J. Lolive
- Une dame seule dans un T2 - PANTIN HABITAT / anciennement locataire au 161 avenue J. Lolive

Par ailleurs, tous les occupants des locaux évacués pour cause de péril ont été relogés :

- Deux familles en hébergement d'urgence (hôtel), suite à l'arrêté de péril du bâtiment A – 161 avenue J. Lolive
- Trois autres familles en hébergement d'urgence (hôtel) suite à l'arrêté de péril du bâtiment D – 161 avenue J. Lolive

Pour les logements restant à acquérir, il reste à reloger :

- 6 ménages au 161 avenue J. Lolive dont 3 propriétaires occupants et 3 locataires
- 6 ménages au 163 avenue J. Lolive dont 3 propriétaires occupants et 3 locataires
- 4 ménages au 191 avenue J. Lolive dont 1 propriétaire occupant et 3 locataires (3 noms relevés sur les BAL Couzan-Buffon-Awadzka, non répertoriés à l'annuaire)

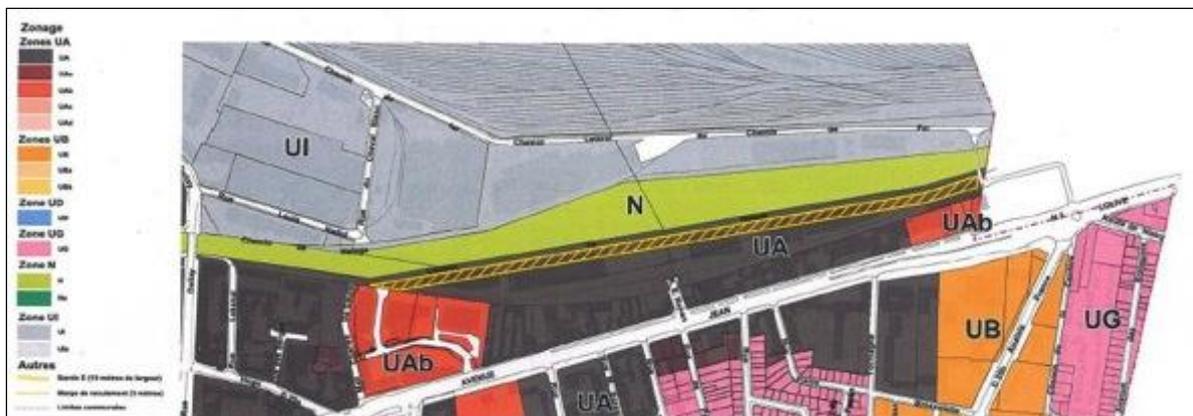
VIII. REGLEMENTATION D'URBANISME APPLICABLE

A. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pantin a été approuvé par le conseil municipal suivant délibération en date du 10 juillet 2006.

Ce document a fait l'objet de deux modifications approuvées par le conseil municipal les 7 octobre 2008 et 25 octobre 2010 et deux modifications simplifiées approuvées par le conseil municipal les 1^{er} avril 2010 et 22 septembre 2011. Une troisième modification a été approuvée le 21/02/2013. Une quatrième modification a été approuvée le 22 mai 2014.

Le périmètre de la ZAC est en zone UA, à vocation mixte destinée à recevoir, outre de l'habitat, des services, des commerces et des activités.

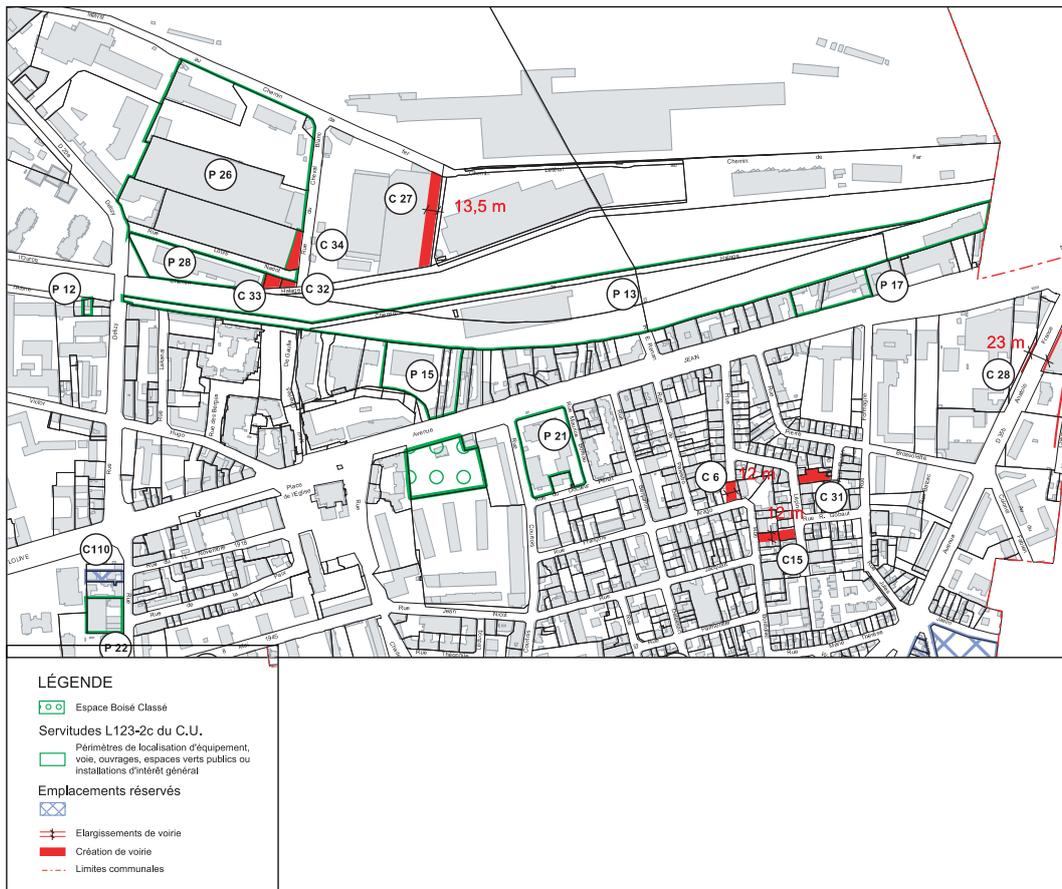


Plan de zonage du règlement du PLU (source : ville de Pantin)

L'ensemble du projet sera édifié dans le respect des règles du PLU. Les surfaces de plancher prévues dans l'opération correspondent à des bâtiments respectant les règles d'implantation, de gabarit et de prospect.

Emplacements réservés et servitudes pour voiries et équipements

Les voies nouvelles seront créées conformément aux réserves inscrites au PLU :



(Source : PLU Pantin)

B. Les autres documents

Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France :

La ZAC se trouve classée en « secteur urbanisé à optimiser » au schéma directeur de la région Île de France (SDRIF) de 2013. L'axe Nord/Sud de Pantin (dont la ZAC du Port) est une zone de densification préférentielle.

Les servitudes d'utilité publique :

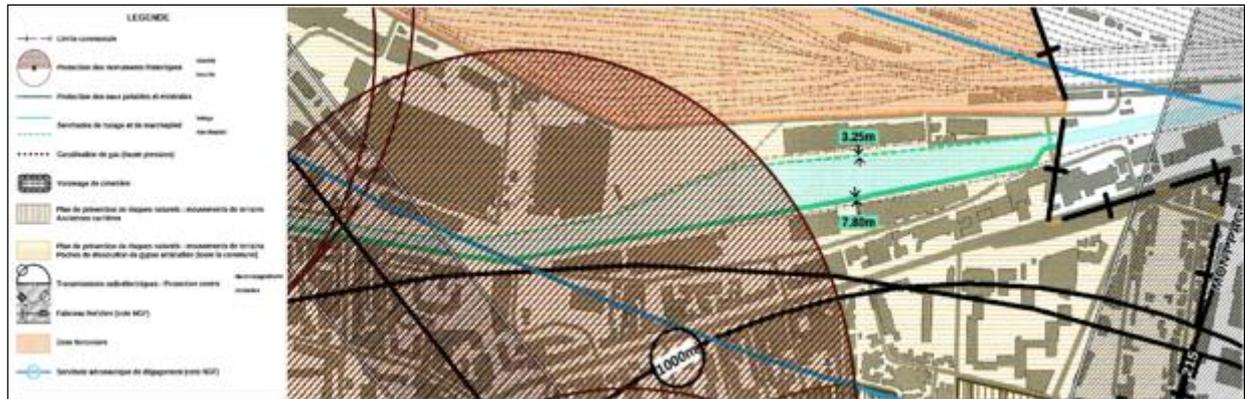
Trois éléments imposent des servitudes sur la ZAC :

- La protection de l'église St Germain l'Auxerrois : l'église saint Germain l'Auxerrois est protégée en tant que bâtiment classé à l'inventaire des monuments historiques. Ceci implique l'avis de l'architecte de bâtiments de France sur les permis de construire dans une zone de 500m autour de l'église. La moitié ouest de la ZAC est concernée.
- Le bord du canal : les servitudes liées à la présence du canal sont :
 - une servitude de halage de 7,8m sur la rive
 - une servitude de plantation de 9,75m du bord de la rive, soit presque 2m après le chemin de halage.

- une servitude de construction contractuelle entre la SEMIP (propriétaire des terrains) et la ville de Paris de 3,2 m après la servitude de halage (soit au delà de 11m du bord du canal).

- La ligne haute tension : des servitudes d'accessibilité et de non constructibilité liées à la présence d'une ligne haute tension à la limite sud des terrains de l'ancienne CCIP.

Servitudes d'utilité publique :



(source : PLU Pantin)

**DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION "EST ENSEMBLE"
SEMIP AMENAGEUR**

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU PORT

PLAN GENERAL DES TRAVAUX



DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION "EST ENSEMBLE"
SEMIP AMENAGEUR

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU PORT

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

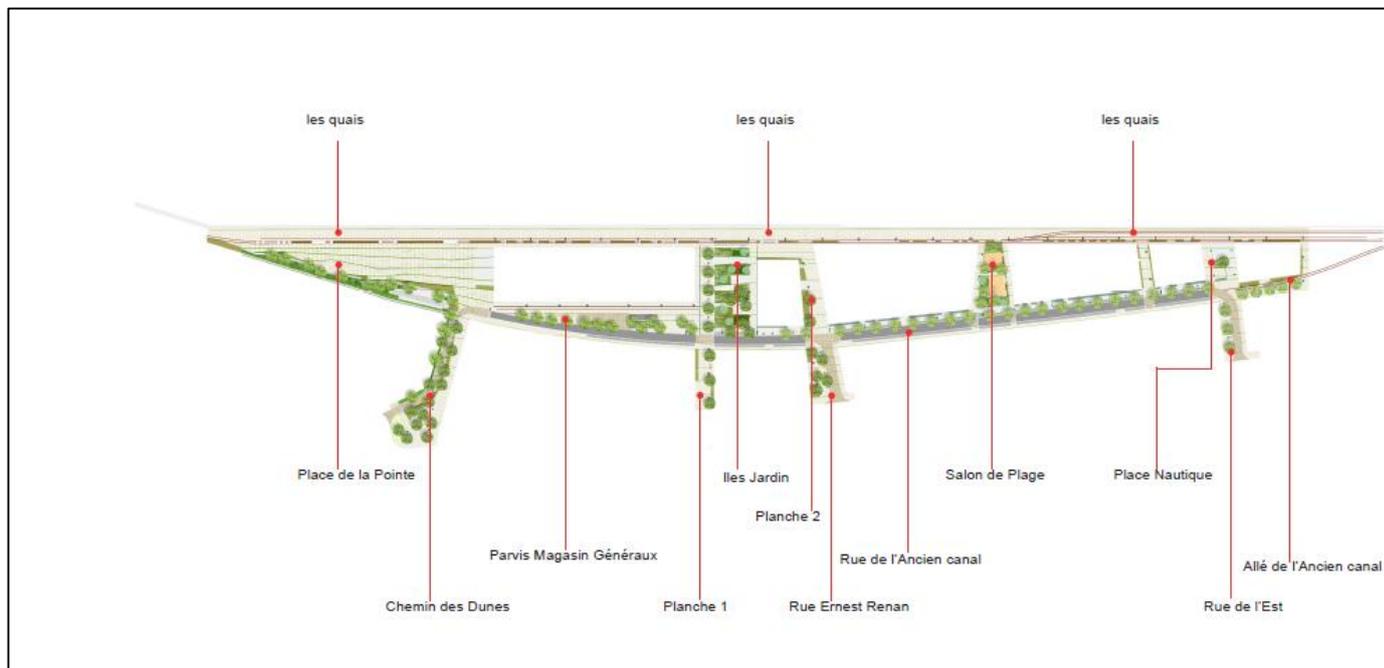
Afin de mettre en œuvre le parti d'aménagement retenu, coexisteront sur le secteur :

- des activités tertiaires (20 500 m² de surface de plancher de bureaux, 4 700 m² de surface de plancher de commerces et activités et 6 600 m² de locaux d'enseignement supérieur et professionnel)
- des logements (45 300 m² de surface de plancher).
- des espaces verts et des espaces publics
- de nouvelles voies pour désenclaver le quartier.
- lot 1 : Réhabilitation des magasins généraux : 20 496 m² SDP (Etude d'impact) / 18 980m² (dossier de réalisation)
- lot 2 : 4 041 m² SDP de logements d'accession (56 logements), 485 m² de commerces. Il comprend un parking enterré sous le lot et sous l'espace public, répondant également aux besoins de stationnement des Magasins Généraux.
- lot 3 : 3 394 m² SDP de logements sociaux (48 logements sociaux) et 8 976 m² SDP de logements d'accession (127 logements accession), 894 m² de commerces et d'activité en rez-de-chaussée
- lot 4 : 1 458 m² SDP de logements sociaux (18 logements sociaux) et 7 464 m² SDP de logements d'accession (104 logements accession), 295 m² de commerces et d'activité en Rez-de-chaussée
- lots 5 à 11 :

Les lots restant à réaliser sur le périmètre de la ZAC (lots 5 à 11) représentent une surface de 29 500 m² SDP environ, répartis comme suit :

- 9 600 m² SDP environ de logements en accession
- 10 300 m² SDP environ de logements sociaux
- 9 600 m² à destination d'activités, de commerces, de bureaux ou de locaux d'enseignement professionnel et/ou supérieur

Programme des aménagements des espaces publics :



Programme des équipements publics (source : Atelier J. Osty - Paysagiste)

Les principales composantes du projet d'espace public sont décrites ci-dessous.

Les quais doivent permettre :

- d'accompagner l'organisation d'évènements publics à l'échelle de la ville
- le déploiement des activités en rez-de-chaussée
- de favoriser des pratiques libres et multiples au bord de l'eau

La place de la pointe doit un être un lieu central à l'échelle de la Ville de Pantin et permettre :

- d'accueillir l'organisation d'évènements publics
- de mettre en scène les Magasins Généraux

Des places et placettes sont prévues afin d'offrir des espaces d'aération, de détente ou de loisir dans le quartier.

La rue de l'ancien canal doit permettre d'irriguer l'ensemble de la ZAC, en permettant :

- de desservir l'intérieur du quartier
- de répondre aux besoins de stationnement public et de places de livraison
- de mettre en valeur les eaux pluviales en surface via le canaletto (noue plantée)

Des percées nouvelles sont réalisées, en complément de l'accès actuel au niveau de la rue Ernest Renan, afin d'ouvrir le nouveau quartier sur la Ville et d'améliorer la perméabilité vers le canal.

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION "EST ENSEMBLE"
SEMIP AMENAGEUR

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU PORT

ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Bilan prévisionnel de la ZAC

DEPENSES

Etudes	503.707
Etudes pré opérationnelles	503.707
Acquisitions	23.656.817
Acquisitions Publiques	7.060.000
Acquisitions privées	15.093.485
Frais d'acquisitions	589.595
Frais de procédure	913.737
Mise en état des sols	4.228.475
Mise en état des sols	2.414.814
Sondages et fouilles	321.406
Dépollution travaux et honoraires	1.492.255
Travaux aménagement	12.186.894
Travaux VRD	10.450.942
Honoraires maîtrise d'œuvre	1.048.313
Honoraires généraux	669.639
Frais annexes	6.892.091
Frais de communication	102.470
Taxes foncières	4.109.848
Assurances	317.219
Frais de copropriété	207.659
Dépenses copro.TTC	56.917
Travaux de protection	1.537.561
Concessionnaires	300.858

Autres frais	218.598
Frais divers	40.960
Frais financiers	2.440.991
Frais financiers	2.280.017
Frais annexes aux frais financiers	160.974
Rémunération aménageur	4.470.433
Sur gestion de bien	60.000
Sur gestion des appartements en DUP	150.000
Sur acquisitions	1.377.808
Sur mise en état des sols	338.277
Sur travaux et honoraires	973.510
Sur commercialisations	396.910
Sur cessions et participations	1.173.828
TOTAL DEPENSES	54.361.307

RECETTES

Cession charges foncières	41.877.700
Programmes locatifs sociaux	5.168.500
Programmes accession	7.644.800
Commerces	792.400
Opération Nexity	28.272.000
Autres cessions	3.751.971
Etablissement d'enseignement supérieur	2.650.000
Assiette équipement public	1.101.971
Produits divers	586.610
Non soumis à la TVA	300.613
Soumis à la TVA	285.997
Participation du concédant à l'équilibre	8.145.026
TOTAL RECETTES	54.361.307

Echéancier prévisionnel

DEPENSES

	Bilan au 31.12.14 en €	Echéancier prévisionnel de réalisation en €					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Études opérationnelles	503.707	101.564	39.472	0	0	0	0
Acquisitions	23.656.817	2.274.477	1.043.960	3.744.055	4.522.009	0	0
Mise en état des sols	4.228.475	384.228	210.000	930.000	1.471.280	0	0
Travaux et honoraires aménagement	12.168.894	4.022.322	3.189.252	1.079.066	1.406.156	1.010.382	340.000
Frais annexes	6.892.091	500.007	396.500	106.324	100.000	0	0
Frais financiers	2.440.991	115.670	136.239	57.937	74.354	0	0
Rémunération aménagement	4.470.333	246.753	246.753	246.753	246.753	246.753	246.753
TOTAL DEPENSES	54.361.307	7.645.021	5.262.177	6.164.135	7.820.552	1.257.135	586.753

RECETTES

	Bilan au 31.12.14 en €	Echéancier prévisionnel de réalisation en €					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Cession charges foncières	41.877.700	0	4.755.400	0	7.592.300	1.640.000	0
Autres cessions	3.751.971	0	0	1.101.971	2.650.000	0	0
Produits divers	586.610	221.718	0	0	0	0	0
Participation du concedant	8.145.026	0	2.000.000	2.000.000	2.000.000	1.145.026	0
TOTAL DEPENSES	54.361.307	221.718	6.755.400	3.101.971	12.242.300	2.785.026	0