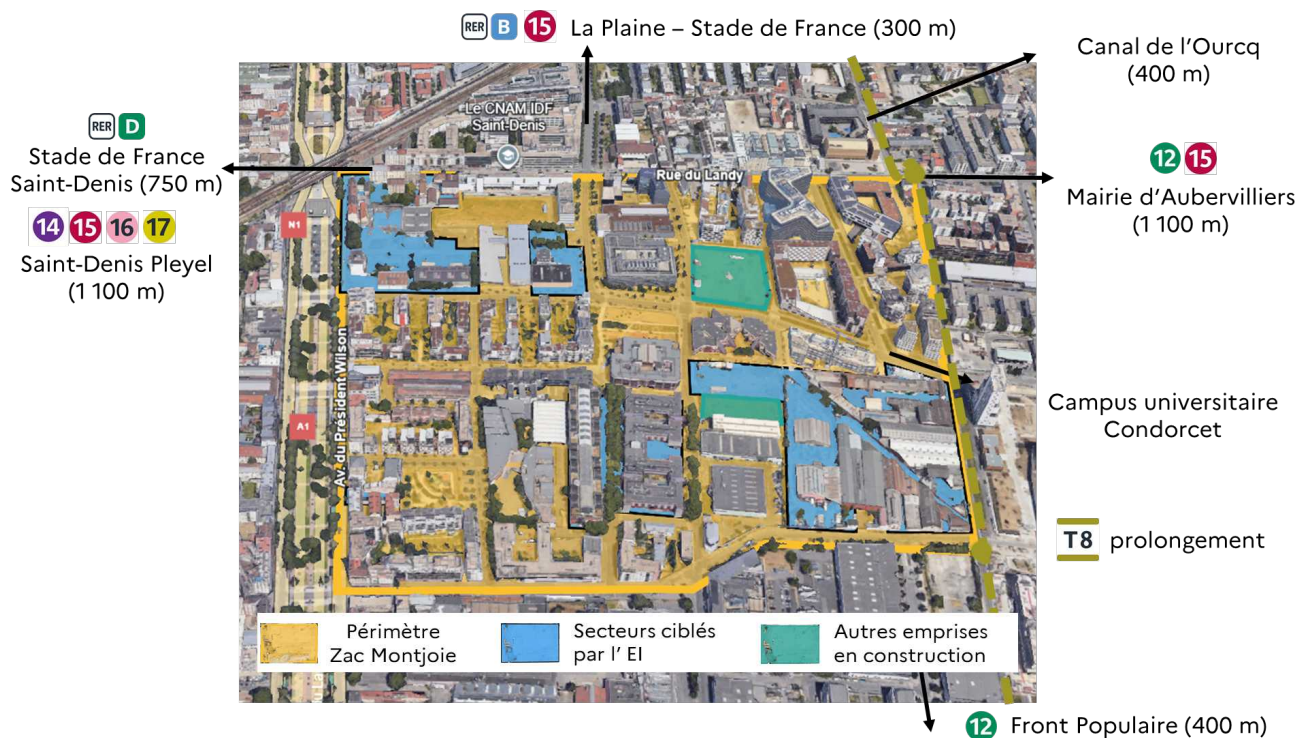




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de réalisation
de la Zac de la Montjoie
À Saint-Denis (93)**

N° 006704/A P
du 17/12/2025



Vue aérienne du contexte de la Zac de la Montjoie à Saint-Denis (93) et identification des secteurs de mutations concernés par le projet de réalisation soumis à étude d'impact. Le projet de réalisation comprend cinq secteurs de mutation répartis selon une diagonale nord-ouest/sud-est et couvrant une surface de 7,1 ha sur les 31 ha de la Zac. De nombreux projets de transports en commun sur le secteur sont récents ou en cours. (MRAe)



Schéma du projet de réalisation de la Zac de la Montjoie structuré le long d'une diagonale nord-ouest/sud-ouest appelée « chemin de traverse » (EI, page 16)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de réalisation de la Zone d'aménagement concerté (Zac) de la Montjoie, situé sur le territoire de la commune de Saint-Denis (93), porté par l'établissement public territorial Plaine Commune. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure de réalisation de Zac.

La Zac de la Montjoie couvre une surface de 31 ha, elle est située au sein de la Plaine Saint-Denis au sud de la commune à 1 km au nord de Paris. Le quartier est marqué par une histoire industrielle et présente d'importantes réserves foncières en cours de démolition dont l'ensemble des hangars de la rue des fillettes au sud-est qui couvre 3 ha d'un seul tenant.

Le projet de Zac de la Montjoie s'inscrit dans la continuité de l'aménagement de la Zac du même nom créée en 1988 et dont le périmètre a été étendu en 2012. L'actualisation de la présente étude d'impact est requise afin de tenir compte et préciser les modifications intervenues sur le programme de la Zac, il s'agit du troisième dossier de réalisation modificatif depuis 2012. Une importante partie du renouvellement urbain a été réalisée au cours des années 2000, les mutations économiques des années 2010 ont ensuite conduit à une réduction globale des surfaces de plancher de 5 % et à une augmentation de la part des logements et commerces au sein du projet.

La commune de Saint-Denis comptait 148 907 habitants en 2022, la commune a fusionné au 1^{er} janvier 2025 avec la commune de Pierrefitte-sur-Seine (93059). Elle est située entre les communes de Saint-Ouen et d'Aubervilliers au sein de la première couronne limitrophe de Paris au nord de la capitale. Elle fait partie de l'établissement public territorial Plaine Commune qui rassemble neuf communes du sud de la Seine-Saint-Denis (93).

Le projet de réalisation modificatif n°3 de la Zac de la Montjoie, actualisé en 2025 concerne cinq secteurs de mutation couvrant une surface de 7,1 ha environ sur les 31 ha de la Zac. Ceux-ci sont globalement répartis le long d'une diagonale traversant la Zac sur un axe nord-ouest/sud-est. Le projet vise à poursuivre la requalification globale du quartier avec une recomposition des espaces publics, le développement de la trame viaire et la construction d'un programme mixte de logements et de commerces. Le dossier indique que les constructions sur les secteurs concernés par cette dernière phase de réalisation de la Zac sont achevées pour 70 %.

L'Autorité environnementale a formulé plusieurs avis sur le projet d'extension de 2012 et les projets successifs de réalisation de la Zac de la Montjoie :

- avis EE-653-12 sur le dossier d'extension de la Zac de la Montjoie du 12 décembre 2012 ;
- avis sur le projet d'ensemble immobilier New Edge (hôtel et bureaux) au sein de la Zac de la Montjoie (nord-ouest) du 5 novembre 2019 ;
- avis APIJF-2023-039 sur le projet de lot E1B de la Zac de la Montjoie (nord-ouest) du 02 août 2023.

L'Autorité environnementale souligne dans ces avis un enjeu environnemental fort concernant la pollution des sols et les interactions avec la nappe d'eau souterraine et recommande de préciser les mesures permettant de garantir l'absence de risques sanitaires pour les populations. Elle relève également des enjeux de biodiversité, de paysage, de co-exposition aux pollutions sonores et atmosphériques associées aux axes de transport, à l'adaptation au changement climatique et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain dans un contexte urbain particulièrement dense et carencé en espaces verts.

Sur la base de l'étude d'impact présentée, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- les mobilités ;
- le paysage ;
- la pollution des sols et interactions avec la nappe phréatique.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de :

- compléter la description du projet par un bilan global des destructions/constructions d'une part et un bilan

des surfaces de pleine-terre (espaces verts, espaces végétalisés) et artificialisées (imperméabilisées et construites) sur le périmètre de la Zac et sur le périmètre concerné par la dernière phase de réalisation de la Zac et inclure des représentations visuelles du projet (perspectives et axonométries) ;

- conduire une étude spécifique sur l'évaluation des besoins et les stratégies de gestion des stationnements motorisés et vélos qui tient compte de la desserte en transports en commun du quartier à l'horizon 2030 ;
- conduire dès que possible une étude actualisée de la pollution des sols et préciser le cas échéant les mesures de gestion appropriées pour concilier développement des espaces verts et compatibilité des sols avec les usages futurs au sein de la Zac.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	4
Sommaire.....	6
Préambule.....	7
Avis détaillé.....	9
1. Présentation du projet.....	9
1.1. Contexte et présentation du projet.....	9
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	15
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	15
2. L'évaluation environnementale.....	15
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	15
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	16
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	17
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	18
3.1. Mobilités et stationnements.....	18
3.2. Paysage.....	21
3.3. Pollution des sols et interactions avec la nappe souterraine.....	24
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	30
ANNEXE.....	31
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	32

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par l'établissement public territorial Plaine Commune pour rendre un avis sur le projet de réalisation de la Zac de la Montjoie, porté par l'établissement public territorial Plaine Commune, situé à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) et sur son étude d'impact datée de 19 juin 2025.

Le projet de réalisation de la Zac de la Montjoie est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39b du tableau annexé à cet article).

L'Autorité environnementale s'est réunie le 17/12/2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de réalisation de la Zac de la Montjoie.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe GRALL, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

Basias	Base de données des anciens sites industriels et activités de services
Basol	Base de données des sites et sols pollués appelant des actions de gestion publique
dB(A)	Décibel pondéré A
Drieat	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des Transports d'Île-de-France
EI	Étude d'impact, présente une analyse des effets directs et indirects temporaires et permanents du projet sur l'environnement. Elle indique les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les partis envisagés du point de vue de l'environnement et de la santé
EPT	Établissement public territorial
EQRS	Évaluation quantitative des risques sanitaires
ERC	« Éviter-réduire-compenser », relatif à la séquence des mesures attendues d'une étude d'impact environnemental visant à éviter, réduire et/ou compenser les effets négatifs d'un projet sur l'environnement
ICPE	Installations classées pour la protection de l'environnement
NGF	l'acronyme NGF signifie « nivellement général de la France ». Ce nivellement est constitué par un réseau de repères altimétriques disséminés sur l'ensemble du territoire métropolitain français.
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation, permet de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement dans le PLU
PLM	Plan Local des Mobilités
PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal), document d'urbanisme qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols
PPM	Période de pointe du matin
SCoT	Schéma de cohérence territoriale, document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

La Zac de la Montjoie s'inscrit au sud de la commune de Saint-Denis, elle est située au sein de la plaine Saint-Denis au nord de Paris à une altitude moyenne de 3 m NGF. La plaine Saint-Denis est une entité géographique partagée entre les communes de Saint-Ouen, Saint-Denis et Aubervilliers, caractérisée par son tissu industriel hérité d'une forte présence d'activités industrielles et logistiques au début du XX^{ème} siècle. La plaine Saint-Denis rassemble une forte densité de projets de requalification et de renouvellement urbain répartis sur les trois communes dont la Zac de la Montjoie créée en 1988 et élargie en 2012.

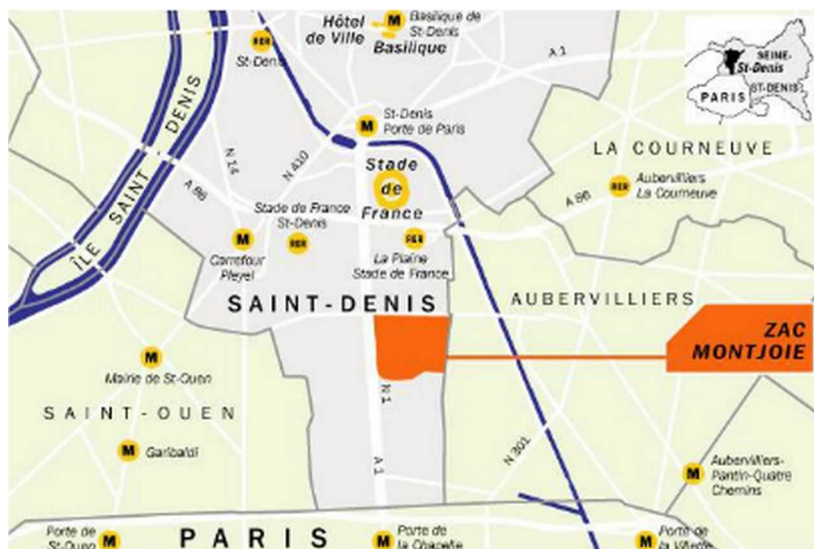


Illustration 1 : Situation de la Zac de la Montjoie au sud de la commune de Saint-Denis (EI, page 27).

La Zac de la Montjoie s'étend sur une surface d'environ 31 ha, elle est délimitée :

- à l'ouest par l'avenue du président Wilson et par la couverture de l'autoroute A1 réalisée à l'occasion de la coupe du monde de 1998, le faisceau des voies ferrées de la gare du Nord sont situées plus à l'ouest et desservent la station du RER D Stade de France Saint-Denis et la station du RER B La Plaine-Stade de France, toutes deux accessibles depuis la Zac ;
- au nord par la rue du Landy qui permet de relier les mairies de Saint-Ouen et d'Aubervilliers ;
- à l'est par la rue des Fillettes qui matérialise les limites de la commune de Saint-Denis avec sa voisine Aubervilliers, le canal de l'Ourcq est situé à 400 m à l'est. Le campus Condorcet borde la Zac sur sa façade est et se prolonge au sud jusqu'à la place du front populaire desservie par la ligne 12 du métro. Le campus accueille des étudiants depuis 2019, de nouveaux bâtiments et espaces publics sont en cours de construction. L'arrivée de l'extension du tramway T8 est prévu à l'horizon 2031, il permettra de desservir la façade est de la Zac par deux stations et un maillage efficace avec le réseau de bus et les transports en commun lourds entre le centre ville de Saint-Denis et le nord de Paris ;
- au sud par la rue de la Montjoie.

Le quartier a été considérablement transformé depuis les années 1990, ces transformations sont également visibles aux abords de la Zac sur de nombreux secteurs de la Plaine Saint-Denis. L'accessibilité en transports en

commun a été également améliorée avec l'extension de lignes de métro, les projets du Grand Paris Express et d'extension de la ligne du tramway T8 compléteront cette accessibilité et les interconnexions avec le réseau francilien.

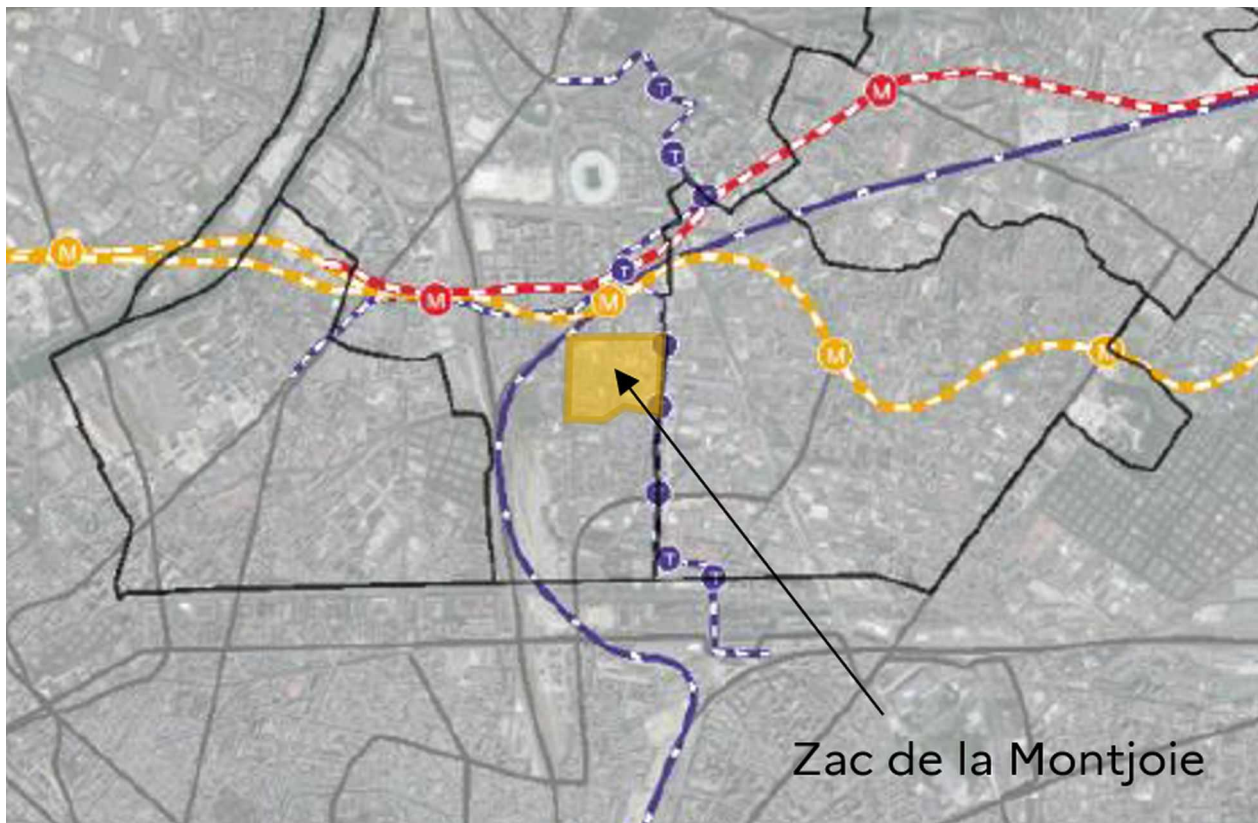


Illustration 2 : projets de transports en commun à proximité de la Zac de la Montjoie incluant les lignes 15, 16 et 17 du Grand Paris Express et l'extension du T8 à l'horizon 2031 (source PLUi Plaine Commune).

Les premiers bâtiments de la Zac sont construits à la fin des années 1980 et au début des années 1990 au centre sud et au nord-ouest, le quartier est rénové au sud-ouest, à l'ouest et au nord entre les années 2000 et début des années 2010. Le nord-est de la Zac est réalisé entre la fin des années 2010 et début des années 2020. La Zac est étendue en 2010 de 10 ha environ pour intégrer plusieurs secteurs nord-ouest, nord-est, sud-est et sud, la nouvelle programmation est précisée en 2012 et soumise à étude d'impact.

En 2012, le rapport de présentation précisait que les aménagements de la seconde phase devaient servir au désenclavement du quartier en complétant le maillage viaire du quartier en lien avec les quartiers voisins, à l'amélioration du paysage urbain par une réflexion sur l'épannelage, les retraits de bâtiments par rapport à la voirie, la création de voies piétonnes et d'espaces plantes et de mails piétons (avenue Amilcar Cabral et rue George Sand). Un bilan d'avancement de la Zac en 2010 concernant l'aménagement des espaces publics et des équipements publics au moment de l'extension est présenté au sein de l'étude d'impact :

Équipements publics	Réalisés	Restant à réaliser
Voiries	- Rue des Blés, rue de la Croix Faron, rue des Drapiers, rue de la Justice, rue de la Procession, rue des Maraîchers, impasse du Pilier, rue Jeumont et de l'imprimerie, rue du Parchemin (2007) - Restructuration et dévoiement de la partie Nord de la rue de la Procession (entre la rue du Landy et la rue des Maraîchers (2009)	- Prolongement de l'avenue des Arts et Métiers. - Avenue Amilcar Cabral (entre avenue des Arts et Métiers et rue de la Procession) - Rue du Soulier-du-Brabant - Restructuration de la rue des blés - Prolongement rue Amilcar Cabral le long des îlots 6 et 7
Autres équipements	- Collège Iqbal Masih - Groupe scolaire Les Drapiers / Gutenberg - Square de la Montjoie - Commissariat - CNAM rue du Landy - Réserves du Musée des Arts et Métiers	Square de la Cristallerie

Illustration 3 : avancement de l'aménagement des espaces publics et équipements publics de la Zac (EI, page 28)



Illustration 4 : année de construction des bâtiments au sein de la Zac de la Montjoie (EI, page 103).

Le projet présenté à l'occasion de cette modification porte sur les derniers emplacements de la Zac destinés à être requalifiés, incluant des îlots d'habitat insalubre présents au sein du périmètre de la Zac. Le secteur nord-est inclus dans le projet de 2012 ayant été réalisé entre 2018 et 2020, le projet actuel comprend trois secteurs répartis le long d'une diagonale nord-ouest/sud-est. L'ensemble de ces secteurs mutables couvrent une surface évaluée à 7,1 ha environ soit 23 % de la Zac mais cette estimation n'intègre pas les surfaces des espaces de voirie dont la requalification est également prévue au sein du projet.



Illustration 5 : évolution du programme de la Zac entre 2012 (à droite) et 2025 (à gauche). La révision du projet comprend une réduction globale des constructions et des surfaces d'activités, notamment de bureaux et une augmentation des logements et des commerces en rez de chaussée. Enfin, le quartier étant carencé en espaces verts, le projet prévoit la création d'un espace vert de 1 ha et la désimperméabilisation de rues pour la création de mails plantés.

Le projet de réalisation de la dernière phase de la Zac s'inscrit dans la continuité du projet réalisé depuis les années 1990, les modifications apportées à la programmation traduisent néanmoins plusieurs constats :

- un contexte économique défavorable à l'immobilier de bureaux ;
- une carence manifeste en espaces verts au sein du quartier avec seulement 1,04 m² d'espaces verts disponible par habitant (plan guide, page 26). ;
- une amélioration nette de la desserte du quartier en transports en commun à court terme ;
- des opportunités d'amélioration des mobilités actives et d'animation des rez de chaussée par la création de commerces
- des opportunités de résorption de l'habitat insalubre sur la frange ouest de la Zac, les adresses des cinq ensembles immobiliers concernés sont intégrées au programme de la Zac (EI, page 15, 41 et 83).

Le rapport de présentation détaille les évolutions apportées au projet de réalisation de la Zac de 2012 concernant les espaces publics et la trame viaire à l'occasion de sa troisième modification (RP, page 7) :

- l'aménagement d'un parc d'environ un hectare, situé sur le secteur sud-est, afin de répondre aux besoins du secteur en espaces verts compte tenu de la forte progression en habitants, et accompagner le pôle d'attractivité à développer à proximité de la station T8 ;
- la requalification de la rue des Drapiers, de la rue des Blés, de la rue de la Croix Faron, et de la rue de la Procession, afin de venir accompagner la restructuration de l'immeuble Le Montjoie et des activités développées en rez-de-chaussée ;
- la création du chemin de traverse sud depuis l'angle des rues de la Montjoie et des Fillettes jusqu'à la rue de la Justice, afin d'ajouter le parcours reliant le tram T8 au centre de la Zac, en traversant les futurs parcs et pôle d'attractivité ;
- l'ajout de la placette Georges Sand le long de l'avenue Georges Sand afin d'accompagner la requalification d'une halle existante, et de permettre une ouverture du cœur d'îlot du programme de logements attendant ;
- l'ajout de la placette Amilcar Cabral à l'angle de la rue des Arts et métiers et de l'avenue Amilcar Cabral, venant accompagner la mutation du foncier attendant et les rez-de-chaussée actifs à y développer ;
- l'ajout du mail Genepierre depuis l'avenue Amilcar Cabral venant boucler la création d'un maillage d'espaces publics desservant la mutation du secteur Nord-Ouest en programme de logements ;
- la création du chemin de traverse nord, entre l'avenue du président Wilson et le mail Genepierre, requalification d'une voie privée pour desservir la mutation du secteur nord-ouest ;

- la requalification du trottoir nord de l'avenue Amilcar Cabral entre la rue des arts et métiers et l'avenue du président Wilson, accompagnant les programmes de logements du secteur nord-ouest.

Concernant les surfaces de plancher prévues par le projet, l'étude d'impact présente en détail les évolutions du projet entre 2010 et aujourd'hui (EI, pages 27-33). Par rapport au projet présenté dans l'étude d'impact de 2012, la programmation globale recule de 5,2%, essentiellement au détriment des espaces d'activités et bureaux (- 50 %). La part des logements augmente de 23,6 % et les surfaces de commerces sont multipliées par quatre.

Les données rapportées aux secteurs de l'extension de 2012 permettent par ailleurs de préciser que moins de 30 % des constructions du présent projet de réalisation restent à réaliser, soit environ 50 000 m² de surface de plancher (SDP) restant à réaliser sur environ 170 000 m² SDP. La programmation de la Zac sur cette dernière phase comprend au total 96 000 m² SDP de logements, 48 902 m² SDP de locaux d'activités, bureaux et hôtels, 4 732 m² SDP de commerces et 22 257 m² SDP d'équipements publics.

Dossier	Création	Réalisation	Modification n°1	Modification n°2	Modification n°3	Reste à réaliser
Année	2010	2012	2015	2017	2024	2024
Logements	71 580	66 813	78 000	65 500	96 404	33 943
Sous-total activités, bureaux, hôtels	84 850	93 299	82 911	95 411	48 902	16 053
dont activités	71 740	80 189	69 801	69 801	37 702	5 806
dont bureaux	13 110	13 110	13 110	13 110	6 890	2 165
dont hôtels	0	0	0	12 500	4 310	3 872
Commerces	0	1 470	1 470	1 470	4 732	4 210
Équipements publics	20 650	22 277	22 277	22 277	22 257	712
Total programmation	177 080	183 859	184 658	184 658	172 296	50 708

Illustration 6 : bilan des surfaces de plancher du projet et estimation des surfaces à réaliser (environ 30% du total). EI, page 31)

L'Autorité environnementale constate que les modifications apportées au projet vise à améliorer notablement la présence d'espaces de pleine-terre et végétalisés au sein d'un quartier très carencé en espaces verts. Elle constate néanmoins que les risques généralisés de pollution des sols sur le périmètre de la Zac constitue un défi technique pour concilier in fine des espaces de pleine-terre, des espaces verts accessibles et une compatibilité sanitaire des sols avec les usages projetés.

Compte-tenu du niveau d'achèvement très avancé des constructions prévues par le projet, en particulier sur le secteur nord-ouest le long de l'avenue Wilson, le présent avis portera plus particulièrement sur les enjeux de requalification des espaces publics.

Si les principes permettant de guider la conception du projet sont clairement énoncés, l'étude d'impact pourrait être plus démonstrative pour comprendre les choix effectués. Le dossier ne présente pas de représentations visuelles détaillées du projet permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs de la rénovation urbaine : définition des espaces publics, ouverture du quartier et lisibilité du réseau viaire et des cheminements. Cet aspect sera détaillé au point 3.2.

L'absence de simulations, de vues axonométriques et de coupes sur le projet et l'absence de bilan global du projet sur l'artificialisation des sols ne permet pas en l'état de disposer d'une vision consolidée d'ensemble du projet.

Pour ces raisons, l'Autorité environnementale appelle à présenter une version actualisée de la description du projet et des partis d'aménagement finalement retenus, incluant un bilan actualisé des surfaces artificialisées et/ou renaturées dans le cadre du projet.

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter la description du projet de Zac de la Montjoie avec :

- un bilan global des destructions/constructions sur le périmètre de la Zac ;
- un bilan de l'évolution de la programmation et de l'aménagement de la ZAC pour présenter les mesures d'adaptation au changement climatique depuis la création de la ZAC en 1988 et son élargissement depuis 2012 ;
- un bilan global des surfaces de pleine-terre (espaces verts, espaces végétalisés) et artificialisées (imperméabilisées et construites) sur le périmètre de la Zac et sur le périmètre concerné par la dernière phase de réalisation de la Zac ;
- une séquence ERC renforcée avec mention explicite au sein de l'étude d'impact des mesures effectivement retenues pour les thématiques mobilités et stationnement, paysage et pollution des sols (en lien avec les recommandations suivantes) ;

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- les mobilités et stationnements ;
- le paysage ;
- la pollution des sols et de la nappe phréatique.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier d'étude d'impact présente un plan clair et une présentation des résultats adaptés à la prise en compte globale des enjeux environnementaux et sanitaires au sein du périmètre de la Zac.

La synthèse des enjeux de la Zac permet de constater qu'il s'agit d'enjeux généraux rencontrés dans le contexte de la Plaine Saint-Denis :

- un phénomène d'îlot de chaleur urbain élevé ;
- un développement des itinéraires de déplacements doux à développer et sécuriser ;
- un patrimoine industriel à conserver et valoriser ;
- des fonctionnalités et continuités écologiques à améliorer ;
- des risques géotechniques et une pollution des sols généralisée ;
- des objectifs de réduction de la consommation d'énergie et des émissions des GES ;
- une co-exposition au bruit et à la pollution de l'air liée aux grands axes de transport.

L'étude d'impact présente une approche différenciée selon les trois principaux secteurs du projet et distingue pour chacun des secteurs un profil environnemental (EI, page 122) :

- l'îlot nord-ouest est fortement carencé en espaces verts et exposé aux nuisances atmosphériques et sonores les plus fortes du fait de la proximité avec l'A1, l'avenue du président Wilson et la rue du Landy (70 dB(A) en front de rues et supérieur à 55 dB(A) en cœur d'îlot au niveau des interruptions du front bâti ;
- le secteur de la Cristallerie au centre est apaisé avec des aménités et une grande qualité bioclimatique liées au patrimoine arboré de la rue de la Croix Faron et au square de la Cristallerie. La quasi-totalité des parcelles sont concernées par des sites Basias et le secteur accueille les trois ICPE de la Zac (dont deux datacenters). L'immeuble le Montjoie dispose d'un parc de stationnement important en sous-sol sous-exploité offrant des opportunités de mutualisation ;
- le secteur sud-est est occupé en grande partie par un large ensemble de halles industrielles dont certaines présentent des qualités architecturales et paysagères à valoriser dans le cadre du projet. La présence de bâtiments le long de la rue des Fillettes offre une ambiance apaisée. L'arrivée du T8 contribuera à apaiser cette voie. Le secteur ne présente presque aucune végétation sur le domaine public comme privé.

L'Autorité environnementale constate que le diagnostic environnemental initial permet une appréciation objective des enjeux environnementaux et sanitaires. Certains enjeux méritent d'être approfondis par des études complémentaires pour consolider ce diagnostic et préciser les partis d'aménagement et/ou les mesures ERC les plus adaptées : continuités et fonctionnalités écologiques, parcours de fraîcheur et pollutions des sols.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter le dossier d'étude d'impact avec une étude paysagère globale qui permette d'interroger l'ensemble des objectifs portés par le projet de renouvellement urbain, en particulier les objectifs d'ouverture du quartier, de lisibilité des cheminements et du patrimoine pourraient être analysés au travers de séquences paysagères ou traversées du quartier le long des axes concernés par le projet (mails piétons nord-sud, chemin de traverse, etc.) en lien avec la recommandation (5) ;
- compléter le résumé non technique de l'étude d'impact avec des représentations visuelles du projet (perspectives et axonométries), en particulier des espaces publics et des nouvelles voiries prévues par le projet ;
- compléter le résumé non technique de l'étude d'impact avec une description précise des effets du projet concernant le renforcement des fonctionnalités et des continuités écologiques et le développement des parcours de fraîcheur à l'échelle du quartier et en relation avec les quartiers voisins.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le projet d'aménagement est justifié par les principes d'action suivants (RP, page 5) :

- une revalorisation cohérente sur les trois secteurs le long du « chemin de traverse » qui dessine une nouvelle diagonale : nord-ouest/sud-est ;
- un maintien de l'identité productive afin d'assurer une mixité des activités économiques ;
- l'intégration d'un pôle d'attractivité sur le quartier par le développement de rez-de-chaussée actifs ;
- la conservation d'éléments du patrimoine industriel existant (halles industrielles au sud-est) ;
- la poursuite du développement de la trame viaire du quartier et du maillage nord-sud au sein de la Plaine ;
- la création et l'intégration d'espaces de respiration, avec le développement d'un parc d'un hectare.

Le dossier d'étude d'impact présente une analyse détaillée de l'articulation du projet avec les documents de planification existants. Le dossier identifie pour cela neuf de ces documents auxquels le projet doit être confronté, dont le plan climat air énergie territorial métropolitain (PCAET), le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), le schéma de cohérence territoriale du Grand Paris (ScoT) et le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune.

L'Autorité environnementale s'étonne que le Plan des Mobilités d'Île-de-France et le plan local des mobilités de Plaine Commune ne soient pas mentionnés. Ces deux documents définissent des orientations et des objectifs qui intéressent directement le projet.

L'Autorité environnementale souligne par ailleurs que les références faites au PLUi tiennent compte de la dernière version adoptée du document en date du 23 septembre 2025. En revanche, les références au Sdrif sont obsolètes, en effet une nouvelle version du Sdrif a été adoptée le 10 juin 2025. Les orientations réglementaires du nouveau Sdrif rappellent que *"la création de nouveaux parcs de stationnement doit être limitée en cohérence avec la desserte de transport en commun existante et en projet"* (OR 140). De plus, les documents d'urbanisme et par conséquent, les projets eux-mêmes doivent *"limiter l'imperméabilisation dans les nouveaux parcs de stationnement et développer la désimperméabilisation des parcs existants, développer la végétalisation, faciliter l'infiltration des eaux pluviales, [et] favoriser la réversibilité des parcs de stationnement"* (OR 141)³.

Le dossier aurait pu présenter une analyse des contributions du projet aux orientations stratégiques de chacun de ces documents afin de s'assurer de l'atteinte des objectifs qualitatifs et quantitatifs définis. L'Autorité environnementale note que les enjeux relatifs à l'artificialisation des sols, à la préservation et au renforcement des continuités écologiques, à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain sont abordés par plusieurs documents avec des objectifs précis. Elle encourage donc à compléter l'analyse de l'articulation avec les documents de planification, en particulier le Sdrif dans sa version actualisée et le PLM.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'analyse de l'articulation du projet qui a subi de nombreuses modifications depuis 1988 avec les documents de planification existants et notamment la traduction de sa contribution aux objectifs qu'ils définissent, en précisant les contributions du projet aux objectifs des documents, en particulier le Sdrif, (dans leurs volets transports et de leur accessibilité, report modal, aménagement, verdissement, désartificialisation, développement d'une offre de logement abordable, protection des ressources naturelles en eau, biodiversité, etc...) dans leurs versions actualisées et le plan local des mobilités ;
- préciser sur quels critères qualitatifs ou quantitatifs et selon quels objectifs cibles le projet de renouvellement urbain répond aux orientations du PLUi de Plaine Commune concernant les enjeux écologiques et climatiques : préservation, au renforcement et développement des continuités écologiques, d'espaces verts et de biodiversité, à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et à la création d'îlots de fraîcheur

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

³ Orientations réglementaires du Sdrif, p.63

L'étude d'impact présente trois scénarios d'aménagement des espaces publics.

L'analyse porte sur la trame des espaces publics et des espaces verts, leur organisation et leur connectivité.

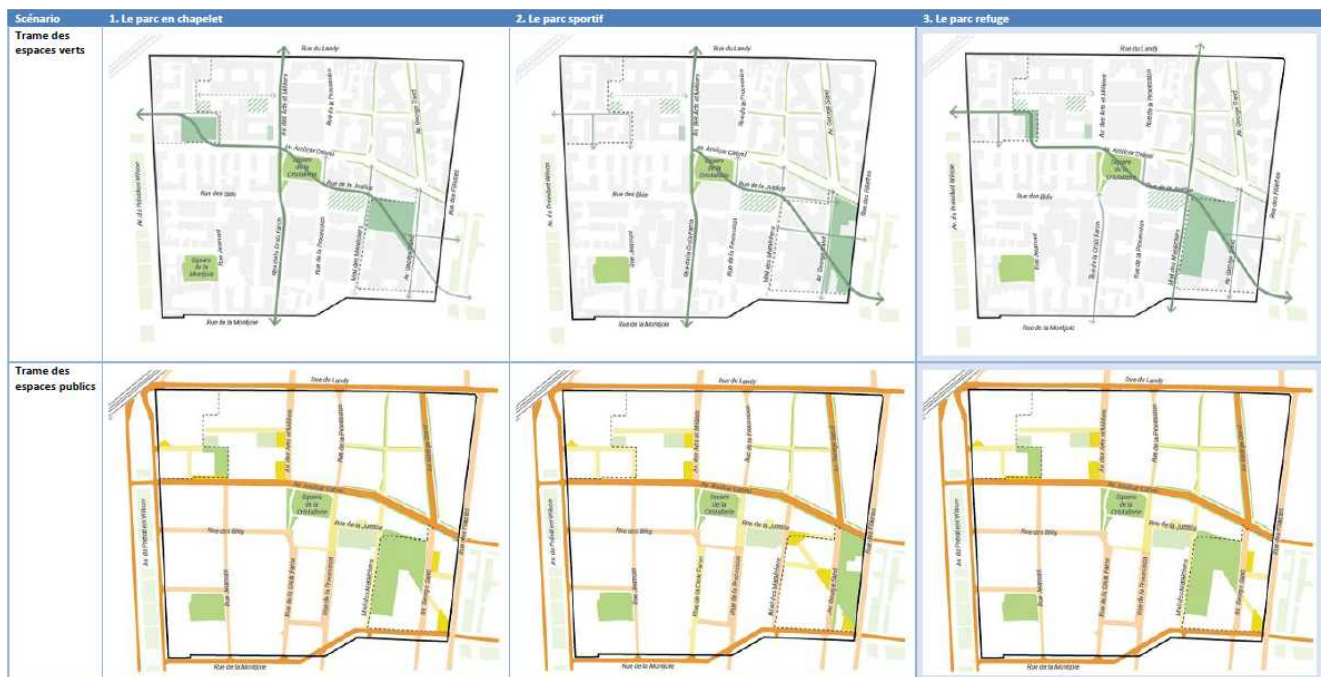


Illustration 8 : Présentation de trois scénarios d'aménagement et comparaison de la trame des espaces verts et des espaces publics résultante. Le troisième scénario est retenu en raison d'une meilleure continuité des espaces, du retrait du parc de zones bruyantes et sous réserve d'améliorer la place des espaces verts au nord-ouest (EI, page 26).

L'Autorité environnementale constate que la réflexion menée autour des trois scénarios présentés permet d'illustrer concrètement les intentions du projet à l'échelle de la Zac mais aurait pu être élargie au delà des limites de la Zac étant donné les enjeux de perméabilité du quartier en termes de mobilités actives et de continuité des espaces végétalisés et favorables à la biodiversité. Le PLUi de Plaine Commune développe une stratégie à l'échelle inter-communale pour un maillage de parcours de fraîcheur, il aurait également été pertinent que l'étude d'impact développe cet aspect.

L'Autorité environnementale conclut que l'analyse de solutions alternatives aurait été utile pour éclairer et/ou justifier les partis d'aménagement à l'échelle du projet global telles que :

- des scénarios intégrant les incertitudes de faisabilité et de programmation relatives aux pollutions des sols et de la nappes phréatique ;
- des scénarios permettant de tester différentes hypothèses de renforcement des continuités écologiques, d'intégrer davantage de surfaces et continuités arborées/continuités de pleine-terre avec des bilans quantifiés en termes de superficie et de linéaire continu des continuités arborées/superficie de pleine-terre ;
- des scénarios permettant de tester différentes hypothèses d'orientation et de gabarit du bâti et leurs effets sur l'exposition des populations au bruit, à la pollution de l'air, au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et les effets sur les continuités écologiques.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Mobilités et stationnements

La réorganisation du réseau viaire du quartier, initiée lors de la première phase de renouvellement urbain, doit se poursuivre au sein du présent projet avec la création du « chemin de traverse » nord-ouest/sud-est, ainsi que l'affirmation d'un maillage piéton le long de venelles nord-sud.

L'étude d'impact présente les choix retenus au sein du projet en page 131 concernant la partition de l'espace public et la place relative du piéton et de la voiture sur le périmètre de la Zac. Le projet entraînera à terme :

- la piétonisation de voies de desserte dans le secteur central de la Cristallerie : portion nord de la rue de la procession, portion est de la rue des blés et rue de la justice ;
- le prolongement au nord-ouest de l'impasse du Landy jusqu'à l'avenue Amilcar Cabral avec une mise à sens unique ;
- le prolongement au sud-est de l'avenue Georges Sand en double-sens ;
- la suppression au sud-est de l'accès voiture à la rue des Fillettes avec le tracé du T8, avec le maintien en double-sens au nord.

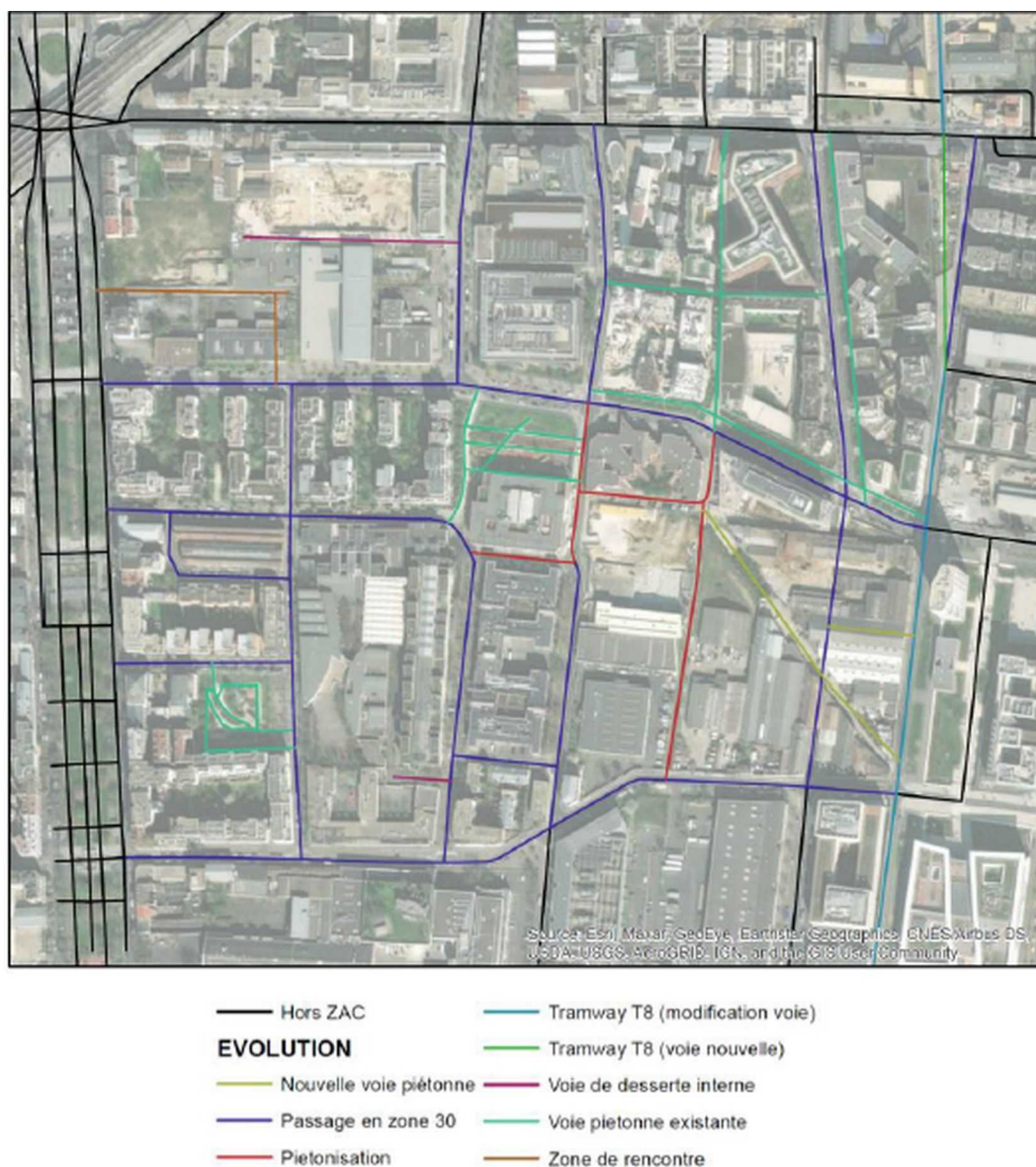


Illustration 9 : plan de circulation du projet (annexe 2 de l'EI, page 57)

Le plan guide de juin 2023 permet d'éclairer également sur les intentions d'aménagements, en particulier concernant le réseau de venelles et continuités piétonnes destinées dans le cadre du projet à un développe-

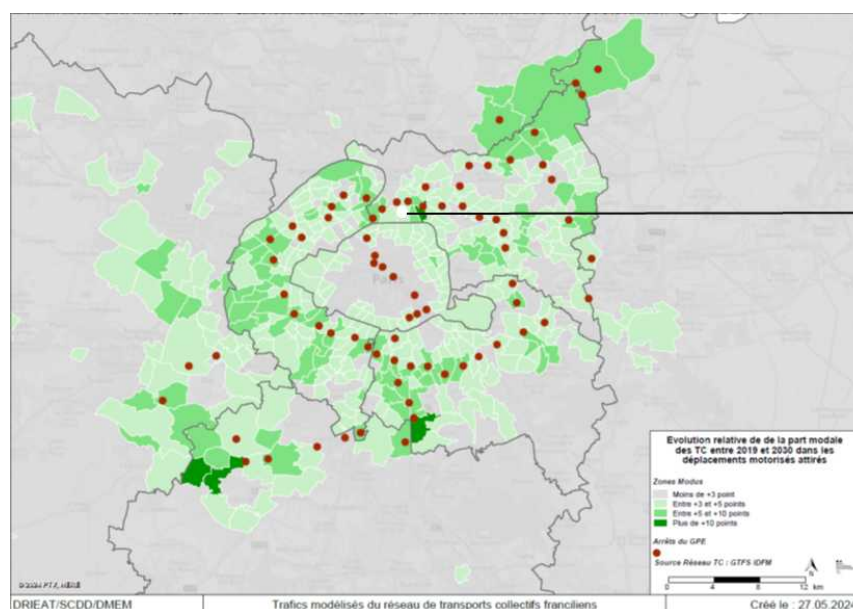
ment de la place du végétal et des modes doux avec des « voiries apaisées voir piétonnisées » en gagnant « des surfaces tant sur le stationnement (l'arrivée du T8 doit permettre la diminution de celles-ci), des surfaces piétonnes minérales ou encore des surfaces de voiries » (plan guide, page 83).

L'Autorité environnementale salue les objectifs volontaristes exprimés au sein du plan guide de 2023 visant à adapter l'offre de stationnement en concordance avec les effets attendus de report modal de l'arrivée des lignes du Grand Paris Express d'une part et de l'extension du T8 d'autre part à l'horizon d'achèvement du projet de réalisation de la Zac. Elle souligne en effet que les données Insee de l'enquête domicile-travail 2017 indiquent un usage de la voiture supérieur de 6 % et un usage des transports en commun inversement inférieur (-5%) à la moyenne communale sur le secteur de la Zac (Annexe 2, page 30), la part modale des transports en commun dans les déplacements domicile-travail étant estimée à 56 %.

L'Autorité environnementale souligne que les déplacements domicile-travail/domicile étude comptent pour 42 % des déplacements quotidiens des franciliens selon une enquête publiée par l'Institut Paris Région en avril 2024 (Enquête régionale sur la mobilité des Franciliens, avril 2024), il est donc difficile de considérer que les données de l'Insee de 2017 sont représentatives des déplacements des habitants et usagers de la Zac. Elle remarque par ailleurs que d'importantes évolutions des transports en commun ont eu lieu depuis 2017 à proximité de la Zac, suggérant d'une part une meilleure desserte, de nouvelles opportunités d'interconnexion et par conséquent un report modal potentiel depuis cette date en direction des transports en commun :

- le réseau des bus de petite couronne a été profondément modifié en 2017 ;
- la ligne 12 a été étendue en 2022 à Mairie d'Aubervilliers ;
- la ligne 14 a été étendue en 2024 à Saint-Denis Pleyel.

D'importantes évolutions sont également à venir avec l'arrivée de trois lignes du Grand Paris Express à proximité de la Zac ainsi que l'extension du T8. L'Autorité environnementale remarque que les résultats du modèle de déplacements en Île-de-France développé par la Driat MODUS 3.1 sont présentés au sein de l'annexe 2 de l'étude d'impact. Des résultats actualisés du modèle ont été publiés en septembre 2025, la part des transport en commun pour le secteur de la Zac de la Montjoie devrait augmenter de 3 à 5 % entre 2019 et 2030 selon ce modèle. Ce scénario tient compte du prolongement sud de la ligne du tramway T8.



Zac Montjoie
+3 à +5 points TC
entre 2019 et 2030

Illustration 10 : Evolution de la part modale des transports en commun (hors modes actifs) en Période de Pointe du Matin (PPM - 6h-10h) entre 2019 et 2030 (source DRIEAT - Modus 3.2)

L'Autorité environnementale constate que l'annexe 2 de l'étude d'impact permet d'établir un diagnostic de l'offre de stationnements motorisés sur voirie, soit environ 510 places ainsi que 51 places réservées. Des sta-

tionnements illicites sont observés sur l'ensemble de la Zac sur des emplacements interdits (trottoirs, pistes cyclables, etc.) et principalement le long de la rue des Fillettes et rue de la justice. Aucun parc de stationnement en ouvrage n'est présent sur le périmètre de la Zac mais il existe deux parkings à 1,3 et 1,5 km du centre de la Zac, deux pôles de location de places de parking sont également situés à moins de 650 m de la Zac. La majorité des entreprises de la Zac disposent de stationnement privatif sur cour.

Enfin, l'offre de places de parkings au sein des résidences n'est pas évoquée ni évaluée, l'étude d'impact mentionne cependant des opportunités de mutualisation d'un parking sous-exploité en sous-sol d'un immeuble de résidence Le Montjoie dans le secteur central de la Cristallerie.

Le taux d'occupation des stationnements sur voirie est estimé entre 80 et 90 % sur l'ensemble de la Zac.

L'Autorité environnementale relève que l'étude d'impact semble à ce stade imprécise, incomplète ou inaboutie sur les éléments de diagnostic, le dimensionnement des besoins et les effets de report modal prévisibles à l'horizon d'achèvement du projet ainsi que sur les opportunités de mutualisation et autre panel de mesures favorables à la réduction de la place de la voiture dans l'espace public. Elle souligne que l'effet de report modal lié à l'amélioration considérable de la desserte du quartier des opportunités de d'interconnexion récentes et à venir à l'horizon 2030 mérite d'être évalué et pris en compte dans le dimensionnement des besoins de stationnement et d'amélioration des liaisons piétonnes et cyclables (étude rabattement vélo aux gares du Grand Paris – zoom sur 9 gares test, étude Apur, octobre 2025).

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude des mobilités afin d'apprécier l'ambition du report modal potentiel et envisagé des développements de transport en commun récents et à venir à l'horizon d'achèvement de la Zac ;
- présenter sur cette base les mesures de renforcement et de sécurisation des accès aux services et infrastructures de transport en commun (plus de 5 stations majeures de desserte) favorisant leur usage, les hypothèses de dimensionnement, les mesures de gestion et le bilan des stationnements automobiles et vélos prévus : nombre de places, stationnement de surface ou en sous-sol, situation par rapport à l'espace public ou privé ;
- préciser l'inclusion ou la diminution du juste besoin en stationnements au sein du projet de réalisation de la Zac et évaluer le cas échéant le potentiel correspondant de reconquête et de développement d'espaces de pleine-terre et végétalisés ;
- le cas échéant, préciser les conditions de réalisation des liaisons cyclables et piétonnes permettant d'assurer une bonne connectivité de la Zac avec les quartiers voisins et permettant d'assurer des parcours continus et sécurisés en diffusion et en rabattement des stations de transports en commun avoisinantes et en direction des polarités urbaines identifiées.

3.2. Paysage

Le projet de renouvellement urbain a pour but de s'appuyer sur les principes suivants pour guider le réaménagement des espaces publics (plan guide 2023, pages 14-17) :

- développer les espaces verts et la biodiversité ;
- définir le quartier par rapport aux polarités urbaines existantes (stade de France, cathédrales du rail et transports en commun) ;
- tisser des liens est-ouest entre les trois axes majeurs (A1, avenue du président Wilson, Campus Condorcet, canal de l'Ourcq).

L'Autorité environnementale soulignait dans son avis du 02 août 2023 concernant le lot E1B que le secteur de la Zac de la Montjoie est exceptionnel du point de vue de la densité des projets et opérations d'aménagements en cours (illustration 13). On dénombre pas moins de dix zones d'aménagement concerté et quatre secteurs de projets identifiés dans un rayon d'un kilomètre et demi depuis le centre de la Zac. L'évolution des secteurs de projet cartographiés illustrent également le dynamisme des projets avec de nombreuses créations et extensions en cours. Une telle densité témoigne de mutations en cours profondes sur un large secteur compris

entre le faisceau des voies ferrées de la gare du nord à l'ouest, l'autoroute 86 au nord, le canal de l'Ourcq et ses abords à l'est et les portes de la Chapelle et d'Aubervilliers au sud.

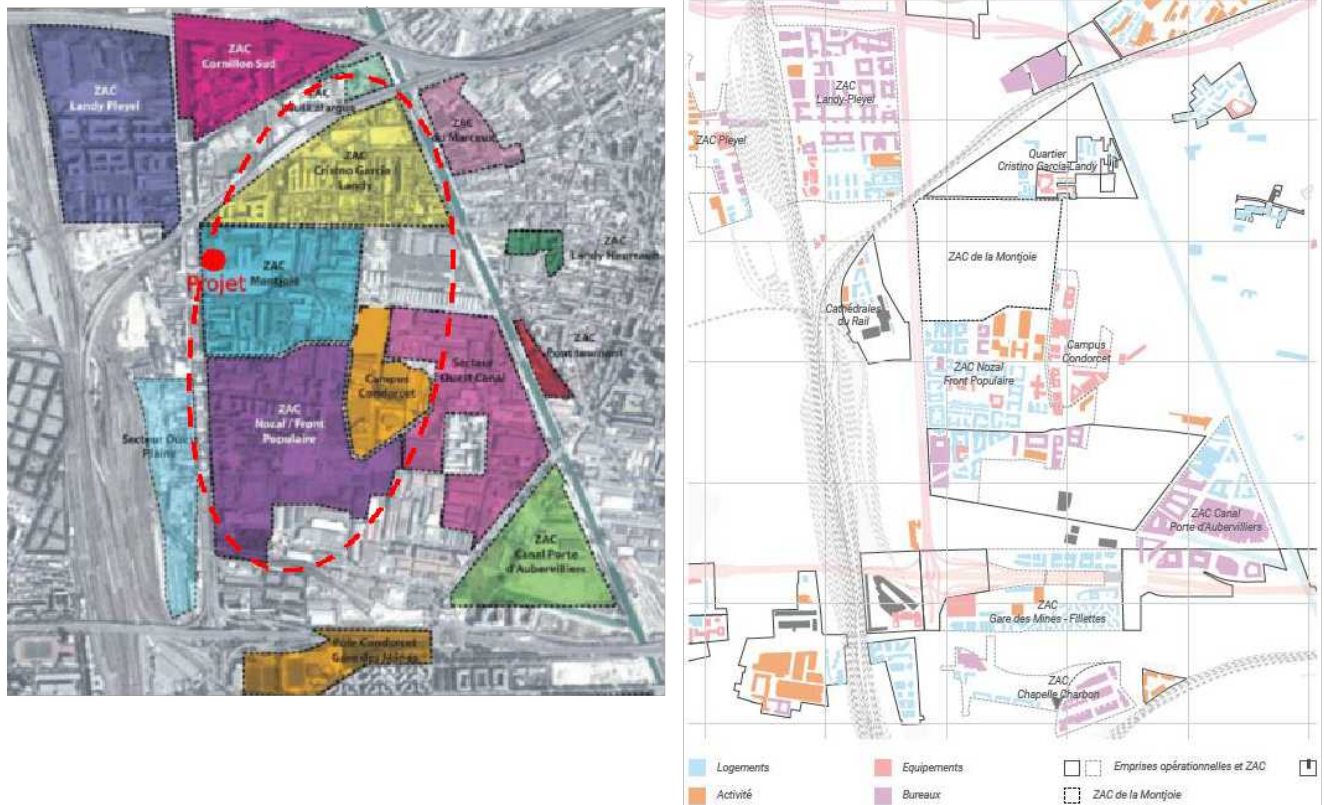


Illustration 11 : Projets et opérations d'aménagement à proximité de la Zac Montjoie dans un rayon d'1,5 km (étude d'impact du projet du lot E1B au sein de la Zac de la Montjoie, 2022, p.236 à gauche, étude d'impact de réalisation de la Zac de la Montjoie, 2025, p. 89 à droite)

Dans ce contexte de fort renouvellement urbain à grande échelle, l'Autorité environnementale souligne l'intérêt de s'appuyer sur une démarche paysagère approfondie pour rendre compte des enjeux d'insertion paysagère du projet, des objectifs de qualité paysagère et architecturale du projet et des partis pris d'aménagement. L'Autorité environnementale rappelle à cet égard que le dossier d'étude d'impact ne comprend pas d'analyse paysagère du projet et ne fournit pas d'éléments visuels permettant d'apprécier l'insertion paysagère du projet.

L'Autorité environnementale relève que la justification du projet ne s'appuie pas sur les objectifs de qualité paysagère définis par l'OAP Paysage du PLUi de Plaine Commune pour l'unité paysagère « Plaine de France » (OAP Paysage, pages 18 et 31). L'Autorité environnementale note en particulier que le dialogue et l'intégration « aux formes urbaines avoisinantes » ne peut être appréciée que très partiellement en raison de l'absence d'une étude paysagère élargie qui tient compte des transitions avec les quartiers et secteurs de projets avoisinants. Elle remarque néanmoins que certains principes d'aménagement du projet semblent cohérents avec les objectifs de l'OAP tels que :

- veiller à préserver les espaces de respiration existants et améliorer l'accès visuel et physique aux éléments de paysage naturel particulièrement rares au sein de l'unité ;
- traiter les transitions et effets de coupure des secteurs d'activité et infrastructures ;
- mettre en valeur les héritages industriels dans le paysage et étudier le réemploi des bâtiments et éléments d'architecture industrielle ;
- renforcer les liaisons douces favorables au piétons et aux cycles.

L'étude d'impact présente un schéma d'intentions d'aménagement qui distingue trois séquences le long du « chemin de traverse » qui constitue le nouvel axe nord-ouest/sud-est du projet :

- l'îlot nord-ouest comprend le lot E1B en cours de construction, le projet permet une accroche nouvelle à l'avenue du président Wilson et la création de nouveaux espaces ouverts orientés sur l'avenue Amilcar Cabral ;
- le secteur de la Cristallerie permet de créer un maillon de transition entre les deux côtés nord-sud de l'avenue Amilcar Cabral en s'appuyant sur le square de la Cristallerie existant et en prolongeant la végétalisation des rues de la Croix Faron et de la Procession au sud ;
- l'îlot sud-est et le parc refuge permettent l'ouverture d'une diagonale permettant une accroche vers la rue des fillettes et la future ligne du tramway T8 ainsi que la création d'un parc d'un hectare tout en préservant des éléments du patrimoine industriel des hangars.

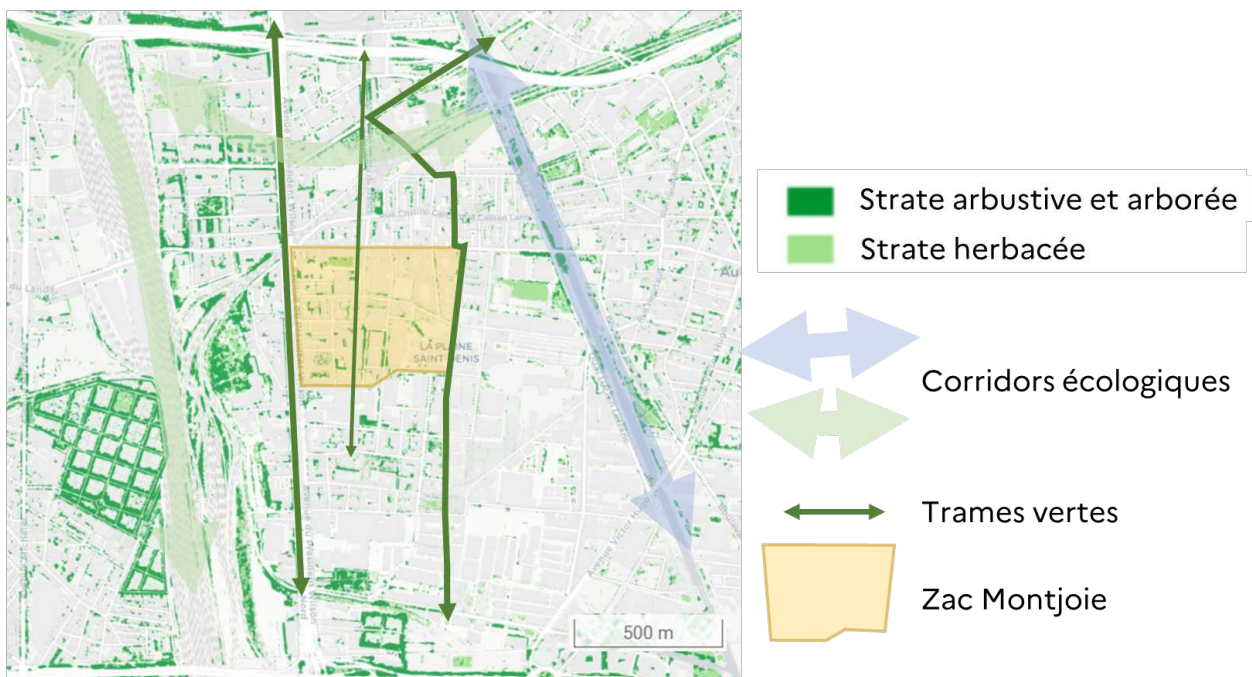


Illustration 12 : Carte des trames vertes et corridors écologiques identifiées par le plan guide (2023) et cartographie des strates arbustive et arborée et strate herbacée (greencitylab).

Le dossier fournit à ce stade des plans masse et schémas d'intention mais le détail de la programmation reste à préciser, notamment en termes de surfaces de pleine-terre, de végétalisation, de continuités et sécurisation des voies piétonnes et cyclables ainsi que des transitions aux interfaces avec les quartiers voisins. L'Autorité environnementale souligne que le dossier ne permet donc pas d'apprécier les gabarits, ambiances et perceptions visuelles réelles du projet par des vues axonométries et simulations du projet.

Il aurait été judicieux de sélectionner plusieurs points de vue depuis les axes nord-sud du quartier concernés par le projet ainsi que depuis l'avenue Amilcar Cabral et le long du « chemin de traverse » prévu pour servir de « fil conducteur de la Plaine » pour expliciter comment le projet répond à l'ensemble des principes paysagers énoncés.

Il aurait également fallu mieux rendre compte des transformations prévues sur l'emprise des hangars industriels du sud-est du quartier, en présentant notamment différents profils en travers. Des visuels permettraient de mieux rendre compte du réaménagement des voies existantes (désimperméabilisation, végétalisation), de la création de nouveaux cheminements piétons ainsi que du prolongement de l'avenue George Sand.

De plus, les éléments du projet présentés ne permettent pas de s'assurer de la gestion des éventuels conflits d'usage, de la partition et de la sécurisation des différents modes de déplacement du quotidien au sein du quartier.

Étant donné les forts enjeux liés au projet de rénovation urbaine sur le secteur et considérant qu'il s'agit du troisième dossier de réalisation soumis depuis l'extension de la Zac en 2012, l'Autorité environnementale considère que l'étude d'impact demeure insuffisante du point de vue de la prise en compte des enjeux du paysage, en particulier du point de vue des transitions aux limites de la Zac.

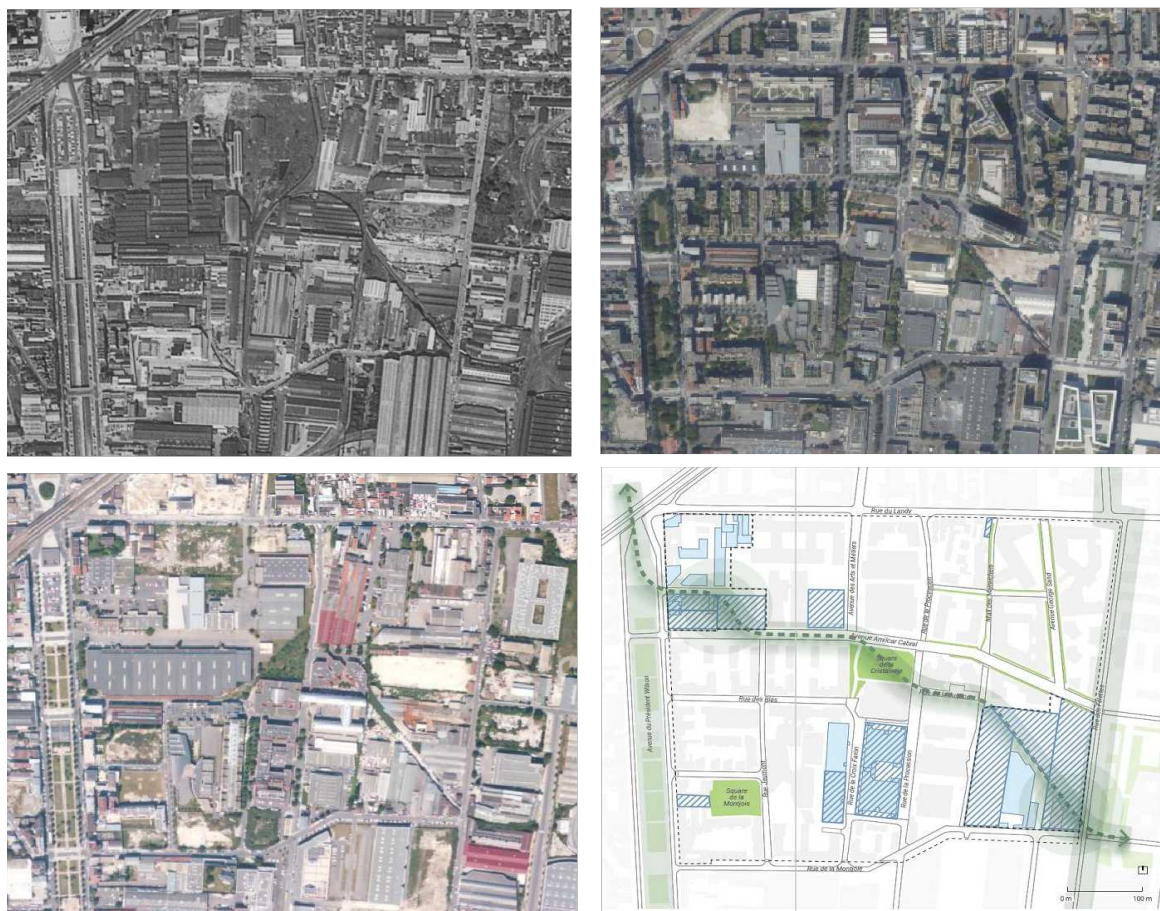
(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- mieux rendre compte des évolutions paysagères prévues, au regard de la requalification des espaces publics et privés recherchés, de la création d'espaces verts et du développement de la trame viaire locale incluant des itinéraires vélos et cheminements piétons, en lien avec les quartiers voisins ;
- fournir un bilan surfacique des espaces publics et des voiries à requalifier et des voiries nouvelles à l'échelle du projet ;
- compléter dès que possible l'étude d'impact par une étude paysagère intégrant des documents graphiques (photomontages et profils de voirie) selon un réseau de points de vue représentatif des entrées actuelles et nouvelles sur le quartier.

3.3. Pollution des sols et interactions avec la nappe souterraine

■ Contexte historique des activités industrielles sur la Zac de la Montjoie

Le contexte historique de la Zac de la Montjoie est présenté au sein de l'étude d'impact (page 88). Comme pour de nombreuses communes du nord-est parisien, l'urbanisation de ce territoire intervient au cours du XIX^{ème} siècle et au tournant du XX^{ème} siècle. Cette extension urbaine est rapide et de nombreux entrepôts et usines profitent de la proximité du canal de l'Ourcq et des voies de chemin de fer pour s'implanter au sein du secteur de la Plaine Saint-Denis, dont des industries lourdes de chimie, métallurgie et électricité. Dans les années 1930, la Plaine Saint-Denis devient la plus grande zone industrielle d'Europe. La désindustrialisation début dans les années 1950 pour laisser progressivement place à d'importantes friches industrielles à partir des années 1980. L'objectif de renouvellement urbain est un enjeu global pour les communes de la plaine (Saint-Ouen, Saint-Denis et Aubervilliers) et la mutation du territoire est initiée à partir du début des années 1990 avec la création de nombreuses zones d'aménagement concerté.



MIllustration 13 : photographies aérienne du secteur de la Zac de la Montjoie aux périodes 1950-1065, 2000-2005 et 2024 et schéma d'intention (source : IGN et EI, page 25) sur le projet de réalisation de la Zac de la Montjoie à Saint-Denis (93)

L'étude des photographies aériennes du secteur informent également sur des mutations et/ou modernisations d'activités industrielles et d'entrepôt reflétées par l'évolution du bâti. Les mutations d'activités peuvent être à l'origine de pollutions anciennes compliquées à identifier dans le cadre d'une simple étude historique prédictive, appelant de fait à des investigations sur site pour établir la nature, la localisation, l'extension, la quantification des pollutions et proposer une analyse sectorisée des risques de pollution sur le périmètre de réalisation de la Zac.

■ Historique des études d'impact et prise en compte des pollutions des sols

Le périmètre des interventions au sein de la Zac présenté à l'occasion de ce dossier de réalisation est sensiblement identique aux secteurs d'extension identifiés au sein du dossier de réalisation initial soumis à étude d'impact en 2012. On peut noter que la réalisation du secteur nord-est de la Zac a eu lieu entre ces deux dates tandis que l'étude d'impact présentée en 2025 inclut les secteurs nord-ouest, sud-est et sud au sein du projet ainsi que deux secteurs de résorption de l'habitat insalubre de surfaces limitées par rapport au projet qui couvre environ 7 ha. A la date de publication de cet avis, la réalisation du secteur nord-ouest concerné par la présente étude d'impact est actuellement en cours de réalisation, les démolitions ayant été réalisées précédemment.

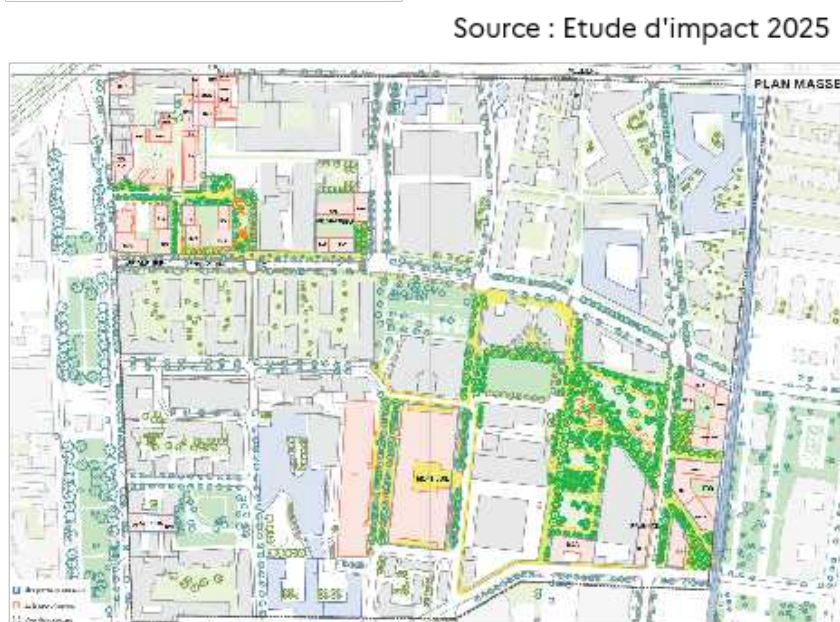
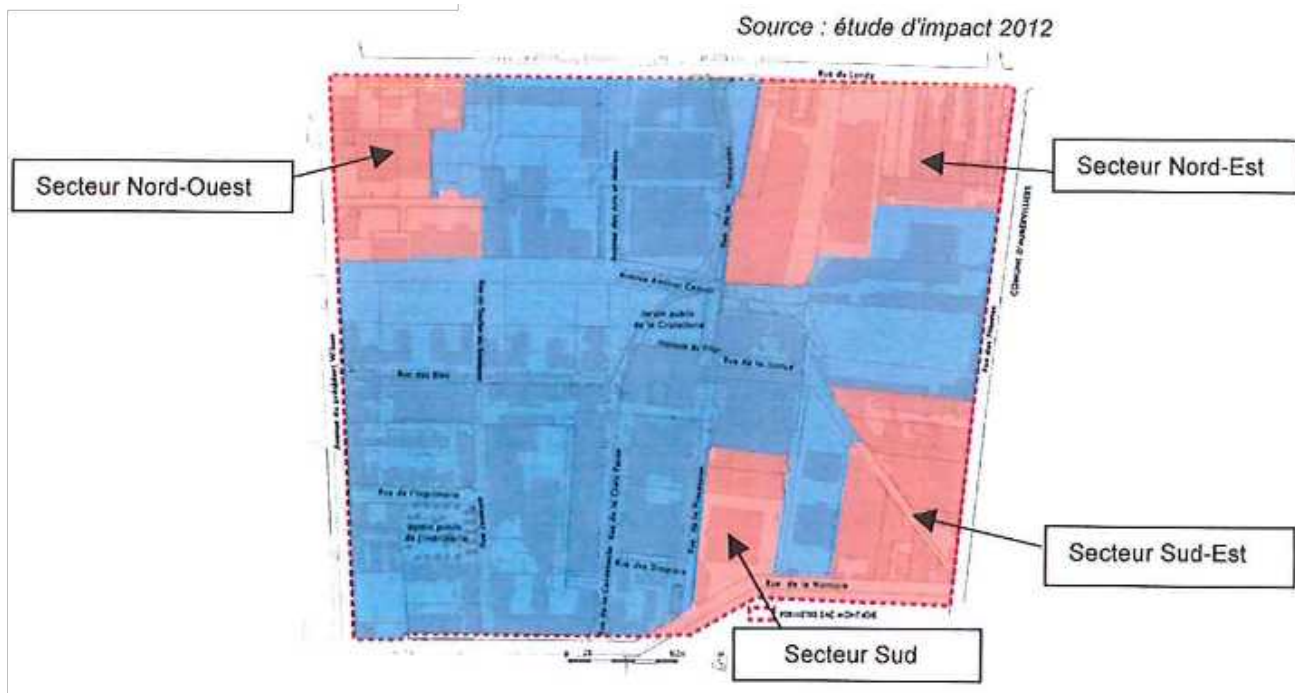


Illustration 14 : Comparaison des secteurs d'intervention inclus au dossier de réalisation de 2012 (haut) et inclus au dossier de réalisation modificatif de 2025 (EI, page 45)

L'étude d'impact datée de 2012 mentionne plusieurs éléments de diagnostic relatif aux sols et au sous-sol :

- la présence d'une nappe phréatique de faible profondeur et suspectée de contaminations d'origine industrielle et un diagnostic à réaliser ;
- la présence de nombreuses installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont neuf activités industrielles identifiées sur les secteurs sud et sud-est et 6 activités sur le secteur nord-ouest à délocaliser dans la mesure du possible ;
- des pollutions des sols aux métaux lourds et aux hydrocarbures et un diagnostic des sols à consolider.

L'Autorité environnementale soulignait dans son avis du 12 décembre 2012 que le dossier d'étude d'impact présentait des lacunes importantes pour prévenir toute exposition des populations des pollutions potentiellement présentes dans les sols et la nappe sub-affleurante. Elle remarquait que le dossier présentait un diagnos-

tic incomplet concernant les études de sols, en particulier sur les secteurs d'extension, malgré la présence de pollutions établies par deux études de sols conduites au 5 rue du Landy - pollutions aux métaux lourds - et au 15 rue des Fillettes - pollutions aux hydrocarbures et aux tétrachloro- et trichloro-éthylène (composés organiques volatiles cancérogènes).

L'Autorité environnementale recommandait par conséquent de conduire les études suivantes afin de s'assurer de la compatibilité de l'état des sols et de la nappe phréatique avec les usages futurs envisagés :

- des études de l'état des pollutions des sols et des eaux souterraines au droit des secteurs d'extension de la Zac, notamment au 15 et 21-23 rue de la Montjoie, 13-15 et 17-19 rue des Fillettes et 17 rue du Landy ;
- des évaluations quantitatives des risques sanitaires (EQRS) sur les secteurs de mutations avec de nouveaux usages projetés ;
- enfin, un plan d'action détaillé concernant la relocalisation des activités et la compatibilité des activités de nature industrielle au sein du quartier à terme. Ce dernier point concernait en particulier la présence de paratonnerres radioactifs (société Pouyet) et la présence d'un atelier d'entreposage de bonbonnes de gaz, de stockage et de fabrication de produits chimiques présentant un risque d'incendie et d'explosion (Technic France).

■ Contenu des l'étude d'impact de 2025

Le dossier d'étude d'impact de 2025 indique succinctement que le risque de pollution généralisée des sols et du bâti ancien est avéré (métaux lourds, hydrocarbures variés...), les sources de données proviennent des bases de données nationales Basias et Basol et des études réalisées sur la Zac à l'occasion des projets réalisés ou à venir (voir ci-après).

La carte des sites Basol et Basias permet de rendre compte de la densité des activités industrielles historiques sur la Zac (EI, page 127), elle est accompagnée d'un tableau descriptif des activités correspondantes (tableau 47, EI, pages 128-130) mais ne permet pas précisément de croiser les périmètres des secteurs du projet avec la présence d'activités industrielles anciennes ou actuelles.

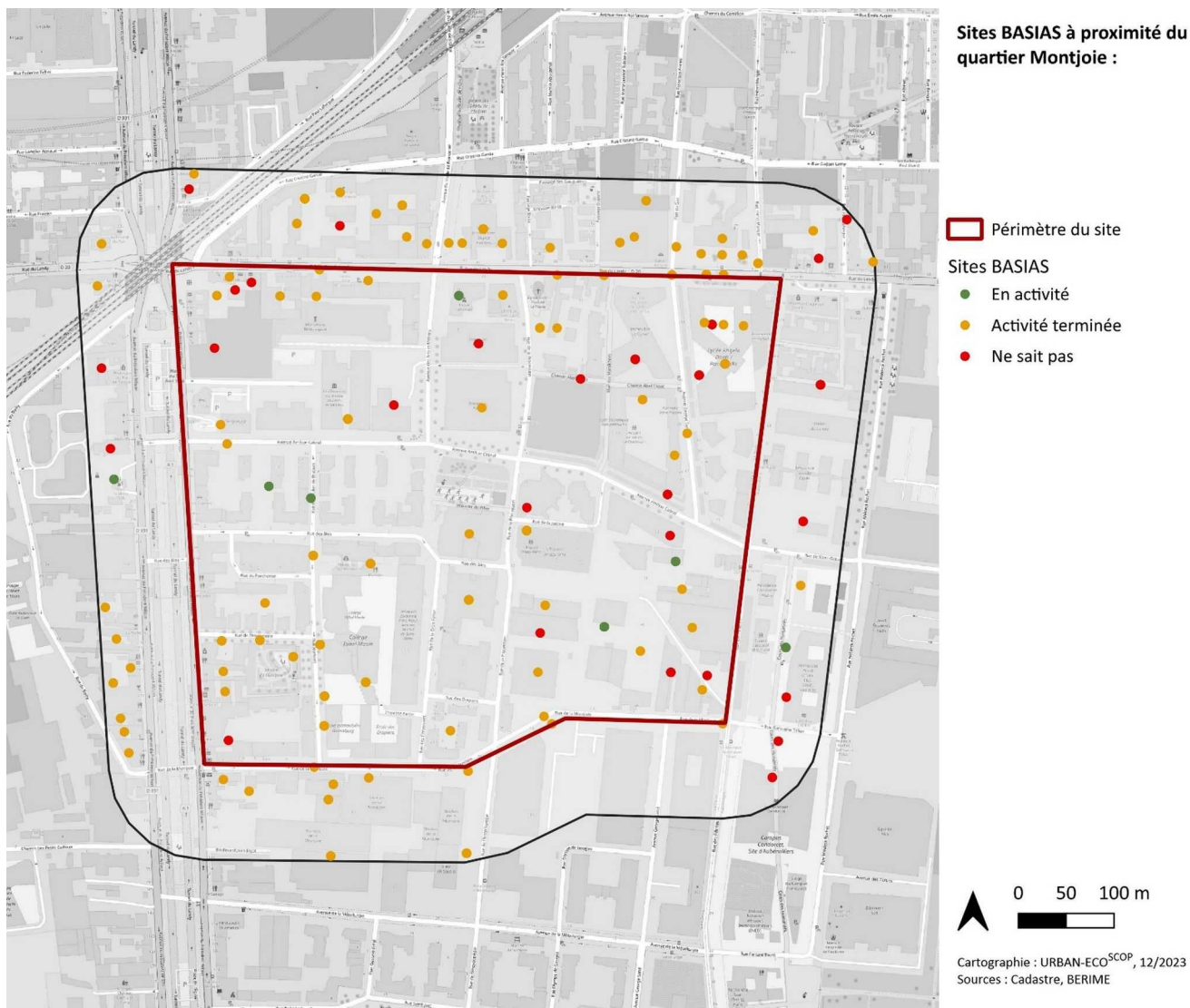


Illustration 15 : Carte des sites Basol et Basias au sein du périmètre de la Zac de la Montjoie (EI, page 127)

Le bilan des risques industriels et technologiques associés aux activités ICPE est présenté aux pages 106 et 107 et permet de constater que l'ensemble des ICPE répertoriées sur le périmètre excepté deux ont cessé leurs activités. Deux ICPE en particulier situées sur le secteur sud-est ont cessé leur activité entre décembre 2023 et juin 2025 (EI, page 106) page, il s'agit d'AICO France Novacolor (anciennement établissements Pouyet) réalisant les activités de fabrication et/ou stockage de peinture, vernis, encres et mastics ou solvants et traitement et revêtements de métaux et Auber métaux réalisant les activités de tri-transit-regroupement et cisailage de métaux ferreux et non ferreux.

L'étude d'impact précise pour les deux ICPE en activité que :

- l'entreprise Technic France située au 15, rue de la Montjoie au sud de la Zac était classée « Seveso » seuil bas pour le stockage de produits très toxiques (acide fluorhydrique à 50%) ce qui n'est plus le cas à la date de l'étude d'impact ;
- le datacenter de l'entreprise Interxion France située aux 7 et 11 avenue des arts et métiers au centre de la Zac est installé depuis 2022, cette activité continuera après la réalisation de la Zac.

L'étude d'impact présente un recensement non exhaustif des études de pollution des sols conduites sur la Zac incluant la réalisation de sondages et de caractérisation des contaminations et précisant les mesures de gestion et de suivi des pollutions afin d'assurer la compatibilité des terrains avec les usages projetés (EI, page 114). Les rédacteurs de l'étude d'impact précisent que les pollutions ont été traitées sur les terrains réaménagés au gré de la réalisation des lots au sein de la Zac (EI, page 19).

Pour les terrains concernés par les projets futurs correspondant au présent projet de réalisation de la Zac, l'étude d'impact présente ensuite un tableau synthétique non exhaustif des études réalisées, l'illustration ci-après permet de rendre compte de la couverture très partielle des études réalisées par rapport au projet actuel.

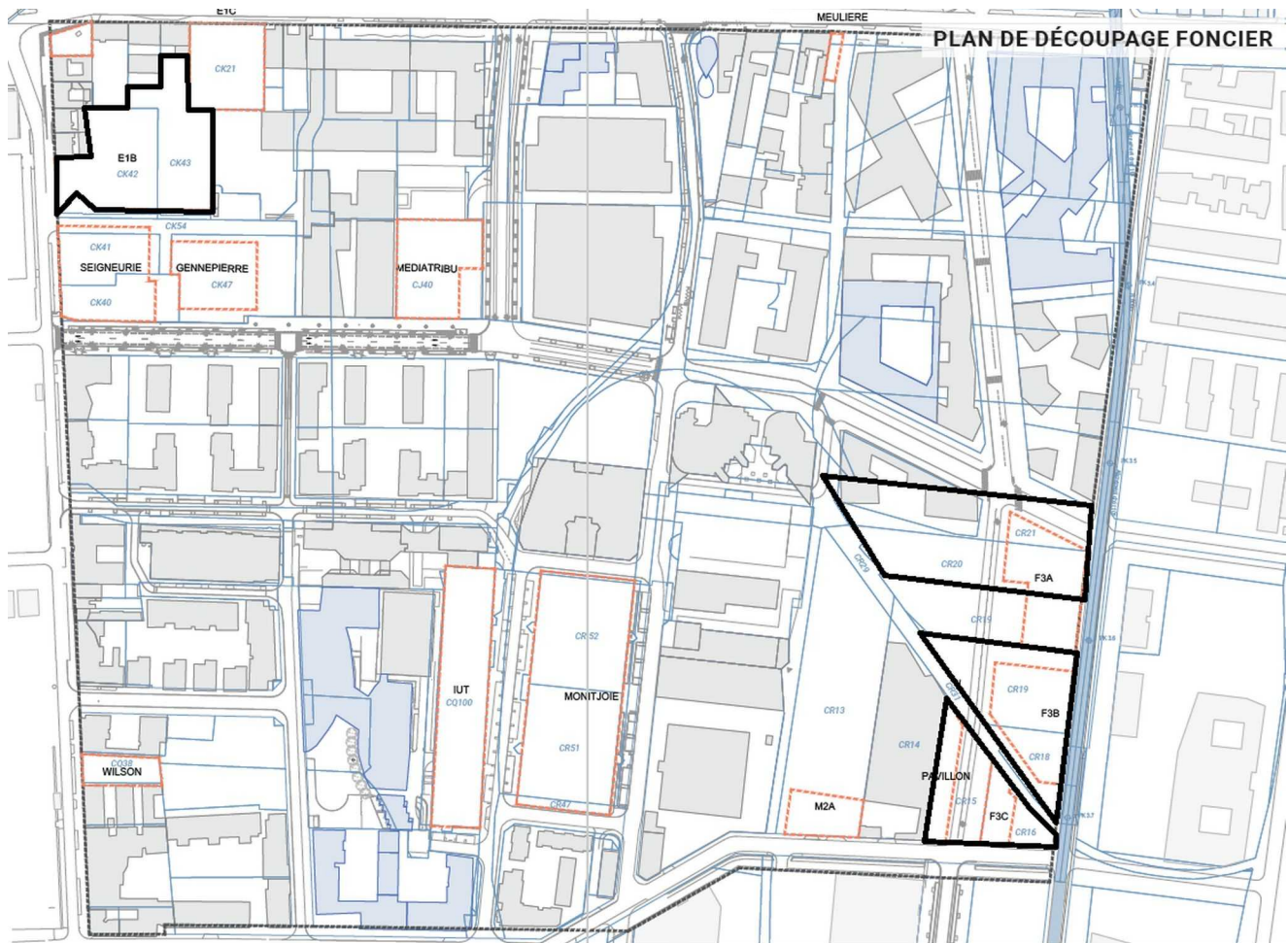


Illustration 16 : identification des parcelles concernées par des études de diagnostic des pollutions des sols incluant éventuellement une EQRS ou un plan de gestion des pollutions (MRAe d'après EI, page 114).

L'Autorité environnementale constate que l'étude d'impact ne présente aucun diagnostic global à jour à l'échelle de la Zac ou au minimum à l'échelle des secteurs concernés par le présent projet global de réalisation de la Zac. Elle souligne que le secteur central de la Cristallerie et le secteur sud-est des hangars industriels feront l'objet de travaux visant à la création de nouveaux espaces publics : rues, cheminements, parc et plaquettes dont d'importants espaces de pleine-terre et végétalisé.

L'Autorité environnementale observe que les limites du futur parc d'un hectare et autres espaces publics de pleine-terre projetés semblent éviter en partie les sites répertoriés au sein des inventaires Basias et Basol, elle considère cependant que l'étude d'impact est incomplète du point de vue :

- de l'évaluation des niveaux de pollution des sols et des risques sanitaires correspondants à l'échelle du projet global ;
- de la justification des partis d'aménagement et de la faisabilité technique du projet au regard des mesures ERC à mettre en œuvre ;
- de la définition le cas échéant d'un programme d'investigations complémentaires sur les sols et la nappe phréatique ;
- de la définition le cas échéant d'un plan de gestion des terres et d'une étude quantitative des risques sani-

taires pour les terrains destinés à la création d'espaces verts et jeux pour enfants.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- conduire les études de caractérisation des pollutions à l'échelle du projet global afin de produire une cartographie des niveaux de pollutions et des risques sanitaires d'exposition associés ;
- conduire une analyse des risques résiduels prédictive et préfigurer un plan de gestion adapté à l'échelle du projet global ;
- évaluer la faisabilité technique et programmatique du projet au regard de l'analyse des risques résiduels prédictive ;
- définir le cas échéant un programme d'investigations et de suivi permanent par la collectivité et son aménageur adapté selon la cartographie des niveaux de pollutions et des risques sanitaires associés ;
- adapter le cas échéant le projet afin d'assurer la compatibilité sanitaire des sols et de la nappe phréatique avec les usages futurs.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 17/12/2025

Siégeaient :

Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*, Stéphane COMBES, Philippe GRALL, Jacques REGAD et Tony RENUCCI.

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter la description du projet de Zac de la Montjoie avec : - un bilan global des destructions/constructions sur le périmètre de la Zac ; - un bilan de l'évolution de la programmation et de l'aménagement de la ZAC pour présenter les mesures d'adaptation au changement climatique depuis la création de la ZAC en 1988 et son élargissement depuis 2012 ; - un bilan global des surfaces de pleine-terre (espaces verts, espaces végétalisés) et artificialisées (imperméabilisées et construites) sur le périmètre de la Zac et sur le périmètre concerné par la dernière phase de réalisation de la Zac ; - une séquence ERC renforcée avec mention explicite au sein de l'étude d'impact des mesures effectivement retenues pour les thématiques mobilités et stationnement, paysage et pollution des sols (en lien avec les recommandations suivantes) ;.....14

(2) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le dossier d'étude d'impact avec une étude paysagère globale qui permette d'interroger l'ensemble des objectifs portés par le projet de renouvellement urbain, en particulier les objectifs d'ouverture du quartier, de lisibilité des cheminements et du patrimoine pourraient être analysés au travers de séquences paysagères ou traversées du quartier le long des axes concernés par le projet (mails piétons nord-sud, chemin de traverse, etc.) en lien avec la recommandation (5) ; - compléter le résumé non technique de l'étude d'impact avec des représentations visuelles du projet (perspectives et axonométries), en particulier des espaces publics et des nouvelles voiries prévues par le projet ; - compléter le résumé non technique de l'étude d'impact avec une description précise des effets du projet concernant le renforcement des fonctionnalités et des continuités écologiques et le développement des parcours de fraîcheur à l'échelle du quartier et en relation avec les quartiers voisins.....15

(3) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'articulation du projet qui a subi de nombreuses modifications depuis 1988 avec les documents de planification existants et notamment la traduction de sa contribution aux objectifs qu'ils définissent, en précisant les contributions du projet aux objectifs des documents, en particulier le Sdrif, (dans leurs volets transports et de leur accessibilité, report modal, aménagement, verdissement, désartificialisation, développement d'une offre de logement abordable, protection des ressources naturelles en eau, biodiversité, etc...) dans leurs versions actualisées et le plan local des mobilités ; - préciser sur quels critères qualitatifs ou quantitatifs et selon quels objectifs cibles le projet de renouvellement urbain répond aux orientations du PLUi de Plaine Commune concernant les enjeux écologiques et climatiques : préservation, au renforcement et développement des continuités écologiques, d'espaces verts et de biodiversité, à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et à la création d'îlots de fraîcheur.....16

(4) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude des mobilités afin d'apprécier l'ambition du report modal potentiel et envisagé des développements de transport en commun récents et à venir à l'horizon d'achèvement de la Zac ; - présenter sur cette base les mesures de renforcement et de sécurisation des accès aux services et infrastructures de transport en commun (plus de 5 stations majeures de desserte) favorisant leur usage, les hypothèses de dimensionnement, les mesures de gestion et le bilan des stationnements automobiles et vélos prévus : nombre de places, stationnement de surface ou en sous-sol, situation par rapport à l'espace public ou privé ; - préciser l'inclusion ou la diminution du juste besoin en stationnements au sein du projet de réalisation de la Zac et évaluer le cas échéant le potentiel correspondant de reconquête et de développement d'espaces de pleine-terre et végétalisés ; - le cas échéant, préciser les conditions de réalisation des liaisons cyclables et piétonnes permettant d'assurer une bonne connectivité de la Zac avec les quartiers voisins et permettant d'assurer des parcours continus et sécurisés en diffusion et en rabattement des stations de transports en commun avoisinantes et en direction des polarités urbaines identifiées.....20

(5) L'Autorité environnementale recommande de : - mieux rendre compte des évolutions paysagères prévues, au regard de la requalification des espaces publics et privés recherchés, de la création d'espaces verts et du développement de la trame viaire locale incluant des itinéraires vélos et cheminements piétons, en lien avec les quartiers voisins ; - fournir un bilan surfacique des espaces publics et des voiries à requalifier et des voiries nouvelles à l'échelle du projet ; - compléter dès que possible l'étude d'impact par une étude paysagère intégrant des documents graphiques (photomontages et profils de voirie) selon un réseau de points de vue représentatif des entrées actuelles et nouvelles sur le quartier.....23

(6) L'Autorité environnementale recommande de : - conduire les études de caractérisation des pollutions à l'échelle du projet global afin de produire une cartographie des niveaux de pollutions et des risques sanitaires d'exposition associés ; - conduire une analyse des risques résiduels prédictive et préfigurer un plan de gestion adapté à l'échelle du projet global ; - évaluer la faisabilité technique et programmatique du projet au regard de l'analyse des risques résiduels prédictive ; - définir le cas échéant un programme d'investigations et de suivi permanent par la collectivité et son aménageur adapté selon la cartographie des niveaux de pollutions et des risques sanitaires associés ; - adapter le cas échéant le projet afin d'assurer la compatibilité sanitaire des sols et de la nappe phréatique avec les usages futurs.....29