

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de  
zone d'aménagement concerté « ZAC des Grands Moulins »  
sur la commune de Pantin dans le département de la Seine Saint Denis (93)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du dossier établi dans le cadre de la déclaration d'utilité publique (DUP) de la zone d'aménagement concerté « ZAC des Grands Moulins » située sur la commune de Pantin dans le département de la Seine Saint Denis.

Cette procédure doit permettre l'achèvement de la ZAC des Grands Moulins créée en 2003 le long du Canal de l'Ourcq et finalisera la reconversion d'un site industriel en un territoire de mixité urbaine (logements, bureaux, commerces).

La ZAC des Grands Moulins est à un stade opérationnel avancé : la première phase du programme est entièrement réalisée ainsi qu'une partie de la seconde. L'étude d'impact ne différencie pas clairement ce qui est réalisé de ce qui reste à faire et manque de précisions sur le projet. Ceci mériterait d'être mieux explicité, pour une meilleure compréhension du public.

Les principaux enjeux environnementaux sont la pollution des sols, la gestion des eaux pluviales, les risques naturels, les paysages, les déplacements et les risques associés, l'énergie, les milieux naturels.

L'étude d'impact nécessite de nombreuses actualisations. En effet, bien que l'ensemble des thématiques requises soient abordées, beaucoup s'appuient sur des données trop anciennes (certaines ayant près de dix ans).

Des thématiques doivent être actualisées ou approfondies : la pollution des sols, les risques naturels, les zones humides, les milieux naturels, les déplacements et les risques associés, les paysages.

Des compléments sont également attendus, lors de phases ultérieures, pour ce qui concerne la pollution des sols (notamment le lot 4), la géotechnique, l'énergie.

Il est rappelé que le projet doit être analysé au regard du SDAGE 2016-2021 (et non au SDAGE 2010-2015). La compatibilité de la gestion des eaux pluviales envisagée avec le SDAGE n'est pas démontrée.

\*

\* \*

## AVIS

### 1. L'évaluation environnementale

#### **1.1 Présentation de la réglementation**

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée 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. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Pour ce projet soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 33 du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est le préfet de région.

#### **1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale**

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

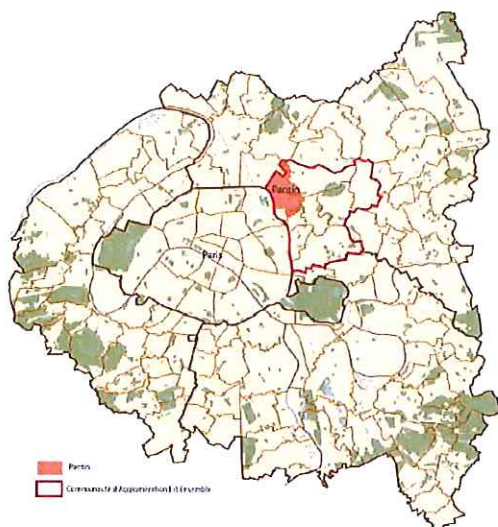
À la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Le présent avis est rendu dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique concernant la ZAC des Grands Moulins, située sur la commune de Pantin dans le département de Seine Saint Denis. Cette procédure doit permettre l'achèvement de la ZAC des Grands Moulins créée en 2003 par la commune de Pantin (première étude d'impact non jointe au dossier). Le premier dossier de réalisation de 2004 a été modifié en 2011. Le nouveau dossier de réalisation acte d'autres modifications et les intègre dans une étude d'impact actualisée, présentée dans le cadre d'une demande de déclaration d'utilité publique (DUP) destinée à permettre la finalisation de la ZAC et soumise à avis de l'autorité environnementale.

#### **1.3. Contexte et description du projet**

La ZAC des Grands Moulins est située à l'ouest de la commune de Pantin qui fait partie de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble (CAEE). Le site couvre une surface de 6,4 hectares.

Le site de la ZAC est bordé au sud par le canal de l'Ourcq, au nord par la rue du Débarcadère et l'avenue de la Gare, à l'Ouest par le boulevard périphérique (limite communale) et à l'Est par la rue Carnot et l'avenue du Général Leclerc.



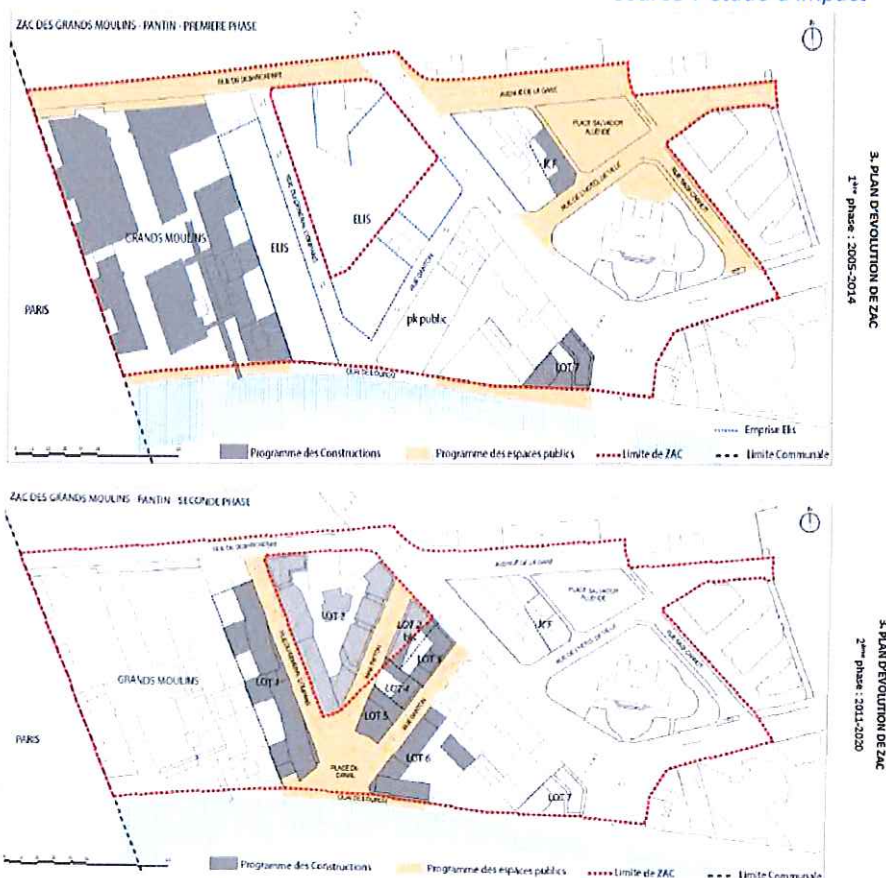


Ce secteur longtemps réservé à la culture maraîchère a évolué dans les années 50 avec le développement de diverses industries et du port de fret. Les bords du canal de l'Ourcq constituant aujourd'hui un des axes privilégiés de développement de la Seine Saint Denis.

Plusieurs projets sont en cours sur ce territoire en reconversion: la ZAC du Port à Pantin, la ZAC Ecocité – canal de l'Ourcq à Bobigny, la ZAC de l'Horloge à Romainville, la ZAC du quartier durable de la plaine de l'Ourcq à Noisy le Sec et la ZAC des rives de l'Ourcq à Bondy.

La ZAC des Grands Moulins est à un stade opérationnel avancé. La première phase du programme est entièrement réalisée, notamment la reconversion des Grands Moulins en un ensemble tertiaire. Une partie de la seconde et dernière phase a également été réalisée, ce que le dossier ne présente pas clairement. La réalisation de cette dernière phase permettra d'achever la reconversion du site en un territoire mixte composé de logements, bureaux et commerces.

source : étude d'impact



L'étude d'impact ne différencie pas clairement ce qui est réalisé de ce qui reste à faire. Ceci mériterait d'être mieux explicité, pour une meilleure compréhension du public et une meilleure appréhension des enjeux des modifications apportées au projet. Ainsi, dans ce qui est présenté comme faisant partie de la deuxième phase (voir schéma ci-avant), il s'avère que le lot 1 est déjà construit et que le lot 2 et une partie du lot 2 bis ne font pas partie de la ZAC.

De même, les photographies des pages 45, 48, 50-51, 54-55 et 58 ne sont pas localisées par un cône de vue sur un plan du site et ne sont pas clairement explicitées comme étant des zones déjà construites ou en projet. Enfin, les plans des pages 47 et 49 ne différencient pas ce qui a déjà été construit de ce qui est en projet.

Cependant, le dossier mentionne, sans détails, ce qu'il reste à aménager,

- Au sein des lots :

- 2bis (dans le périmètre de la ZAC) : 496 m<sup>2</sup> SP<sup>1</sup> de logement en accession,
- 3 : 1.578 m<sup>2</sup> SP de logement en accession et une surface de commerce de 170m<sup>2</sup>,

<sup>1</sup> Surface de plancher

- 4 : 481 m<sup>2</sup> SP de logement en accession,
  - 5 : 1.918m<sup>2</sup> SP de logement en accession et une surface de commerce de 213m<sup>2</sup>,
  - 6 : 3.679 m<sup>2</sup> SP de logement en accession.
- Concernant des espaces publics : des rues sont à requalifier ou réaménager, des places et espaces verts sont à valoriser ou créer, un mail piéton doit être réalisé.

Ce territoire est identifié par le SDRIF<sup>2</sup> comme « secteur de densification préférentielle ». Le contrat de développement territorial (CDT) « la Fabrique du Grand Paris » souligne son potentiel urbain et environnemental à l'échelle de la métropole.

## **2. Analyse de l'état initial du territoire et ses enjeux environnementaux**

Les principaux enjeux environnementaux sont la pollution des sols, la gestion des eaux pluviales, les risques naturels, les paysages, les déplacements et les risques associés, l'énergie, les milieux naturels.

Si l'on se réfère à l'état d'avancement des travaux au sein de la ZAC des Grands Moulins, l'état initial présenté pour certaines thématiques n'est pas à jour. Il aurait été apprécié que des données soient actualisées et enrichies des premiers constats suite à la réalisation des travaux de la première phase de travaux et du début de la seconde phase.

Les plans des réseaux présentés pages 163 à 166 sont peu lisibles et mériteraient d'être clarifiés.

### **2.1 La pollution des sols et les eaux souterraines**

Le site de la ZAC a accueilli l'activité de blanchisserie industrielle de la société Elis. Des études de pollution des sols ont été menées. Certaines de ces études sont jointes en annexe au dossier, les plus récentes datent de 2015.

L'étude de la pollution des sols, présentée pages 77 à 79, manque de clarté. Elle n'est pas compréhensible pour un public non averti. Les lots concernés et les points d'analyse ne sont pas localisés sur un plan.

Il convient de remarquer, par exemple, que le plan de gestion de la page 77 est la synthèse partielle de l'analyse du lot 6. Les conclusions sont peu claires (lots 6, 3, 5 2, 1). Les analyses effectuées ont mis en évidence des pollutions dans les sols et la nappe souterraine.

Des analyses de lots non compris dans le projet et déjà construits (zone domaine public, lot 2, lot 1 BNP Paribas, lot ICF) sont présentées dans l'étude d'impact. Les analyses du lot 4 n'ont pas été menées alors qu'il fait partie du projet.

Une analyse des risques résiduels (ARR) est présentée en annexe, mais elle concerne un lot déjà construit (lot 1).

La thématique des sols pollués est également traitée (page 117-118) en abordant les sites notés dans les bases de données Basol<sup>3</sup> et Basias<sup>4</sup> comme étant situés à proximité du projet. Ces différents paragraphes mériteraient d'être regroupés dans la même thématique des sols pollués, pour plus de clarté.

L'étude d'impact note que le site des Grands Moulins (dans le périmètre de la ZAC) a été entièrement dépollué dans le cadre de la réalisation de la première tranche de travaux et que la pollution du lot 2 (hors ZAC) a été également réalisée.

La thématique manque de conclusion générale (page 79) et mériterait dans son ensemble d'être clarifiée, complétée et rassemblée. Enfin, des études complémentaires sont attendues (lot 4).

### **2.2 L'eau et les risques naturels**

#### L'eau

Les objectifs de qualité et de quantité définis à l'article L.211-1 du code de l'environnement et fixés par le SDAGE sont rappelés en page 87 pour les masses d'eau (superficielles et souterraines) aux environs du projet. Il convient cependant de remarquer que le SDAGE

<sup>2</sup> Schéma Directeur de la Région Île-de-France

<sup>3</sup> Inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif (<http://basol.environnement.gouv.fr>)

<sup>4</sup> Inventaire historique de sites industriels et activités de service (<http://basias.brgm.fr>)



en vigueur est celui de 2016-2021<sup>5</sup> (qui est signalé par l'étude d'impact comme étant en cours d'élaboration) et que le projet devra lui être compatible. Les pages 86-87 mériteraient donc d'être mises à jour.

Les études de sol au droit du projet (pollution, géotechnique et hydrogéologique) ont nécessité l'installation de piézomètres (pages 77 à 81). Il est rappelé que la mise en place d'ouvrages destinés à rechercher les eaux souterraines est soumise à la loi sur l'eau et relève de la rubrique 1110 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement. La nappe se situerait entre 16 et 18 mètres de profondeur. Il est possible que des nappes perchées soient également présentes. En effet, le projet se situe en zone de sensibilité faible à forte au risque de remontées de nappe, ce qui n'a pas été correctement identifié par l'étude d'impact car la carte présentée (page 93) ne correspond pas à la carte du BRGM<sup>6</sup> actuellement en ligne.

En ce qui concerne les eaux pluviales, la surface du projet couvre 6,4 hectares (périmètre de la ZAC, page 31) mais le bassin versant intercepté par le projet n'est pas délimité. Concernant la présence de zones humides dans le périmètre ou autour du projet, le site est concerné par la classe 3 des enveloppes d'alerte de la cartographie de la DRIEE (page 92). Le diagnostic est incomplet et ne permet pas de prouver l'absence de zone humide.

#### Les risques naturels

Le site se trouve en zone de risque de dissolution de gypse antéludien et en zone de risque de retrait gonflement des argiles (aléa moyen)<sup>7</sup>.

Des études géotechniques ont été effectuées sur certains lots de la ZAC (lots 3, 5, 6) et hors ZAC (lot 2). Elles sont jointes au dossier en annexe.

Le rendu de ces études (pages 79-81) mériterait d'être clarifié pour un public non averti. Certains lots du projet n'ont pas été étudiés, certaines études mentionnent la nécessité de faire des études complémentaires.

L'étude d'impact note bien (page 82) que les nouvelles constructions seront soumises à l'avis de l'inspection générale des carrières (IGC) et devront respecter les règles techniques prescrites par celle-ci.

### **2.3 Les milieux naturels**

L'étude d'impact (page 185) mentionne que « la zone étant intégralement urbanisée, aucune étude faune/flore n'a été réalisée » mais précise un peu plus loin qu'« aucune espèce protégée n'a été identifiée sur la zone du projet ».

L'étude d'impact se réfère en effet, aux données de l'inventaire national du patrimoine national (INPN) pour évaluer la faune et la flore en donnant le nombre d'espèces trouvées sur Pantin mais en ne les citant pas (page 95) ainsi qu'aux données transcrites dans le PLU<sup>8</sup> de la commune. Aucune étude spécifique à la zone du projet n'est présentée.

Il convient de rappeler que tous les projets urbains doivent traiter des milieux naturels en s'appuyant sur des inventaires de l'état initial.

Ceci mériterait d'être explicité et précisé.

Les photographies de la page 110 ne sont pas localisées par un cône de vue sur un plan du site.

---

<sup>5</sup> Le nouveau SDAGE a été approuvé par arrêté du 1er décembre 2015. Les documents sont disponibles sur l'internet de la DRIEE à l'adresse suivante : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/sdage-et-programme-de-mesures-2016-2021-r1273.html>.

<sup>6</sup> Bureau de recherches géologiques et minières

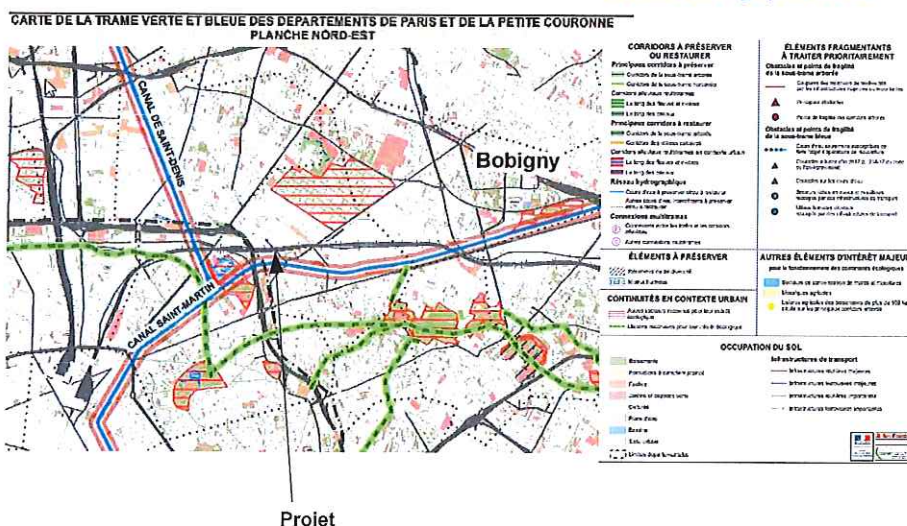
<sup>7</sup> Arrêtés pris conformément à l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme, les périmètres de risques mouvements de terrain liés aux cavités souterraines (anciennes carrières ou poches de dissolution du gypse) valent plans de prévention des risques approuvés. Ils concernent 22 communes du département. Un plan de prévention départemental des risques naturels « mouvements de terrain – tassement différentiels a été prescrit le 23/07/01 pour la Seine Saint Denis.

<sup>8</sup> Plan local d'urbanisme

### Continuités écologiques

Elles sont évoquées (page 108) en se référant à une carte régionale du SRCE<sup>9</sup> qui est peu lisible. Il aurait été utile de présenter une carte du SRCE concernant les continuités écologiques de la petite couronne (ci-dessous). Le canal de l'Ourcq y est identifié comme un corridor multitrace en contexte urbain, qu'il faut restaurer. Ceci mériterait d'être précisé.

Source : cartographie SRCE



La thématique des milieux naturels aurait donc mérité d'être mieux développée.

### 2.4 Transport, bruit et qualité de l'air

#### Déplacements

Le site de la ZAC des Grands Moulins est bien desservi par les transports en commun, notamment avec la proximité de la gare de Pantin, pôle d'échange multimodal RER – Tram – Bus. Cette bonne desserte pourra être renforcée dans l'avenir par l'arrivée du TZen3 sur l'ex RN3.

L'accessibilité de la ZAC est contrainte par trois coupures urbaines :

- au nord : le réseau ferré,
- au sud : le canal de l'Ourcq,
- à l'ouest : le boulevard périphérique.

L'étude de trafic prise en référence date de 2007 (non jointe en annexe au dossier). Elle ne prend donc pas en compte la réalisation de la première tranche de la ZAC et du début de la seconde. Une actualisation s'avère nécessaire, compte tenu des changements importants intervenus dans le secteur depuis 2007.

Seules deux cartes représentant le niveau de trafic à l'horizon 2005 et les niveaux de charges à l'horizon 2008 sont jointes au dossier. Dans ces situations, bien antérieures au projet présenté, les axes sont déjà congestionnés aux heures de pointe. L'augmentation de population induite par le projet devrait accentuer cette situation.

L'impact cumulé de l'évolution des emplois et des populations sur le trafic du secteur, est évalué à + 500 véhicules en heure de pointe. Ceci semble très élevé en comparaison des 200 véhicules circulant en heure de pointe avant projet. En outre, l'étude ne montre pas la répartition sur la voirie de cette hausse de trafic et ne précise pas la période à laquelle la situation dite « avant projet » a été déterminée.

Cette thématique nécessite donc des actualisations d'étude de trafic.

#### Bruit

Les principales sources de nuisances sonores sont identifiées comme liées aux trafics automobile et ferré. Des voies classées se trouvent à proximité de la ZAC, notamment le boulevard périphérique et la voie ferrée (catégorie 1).

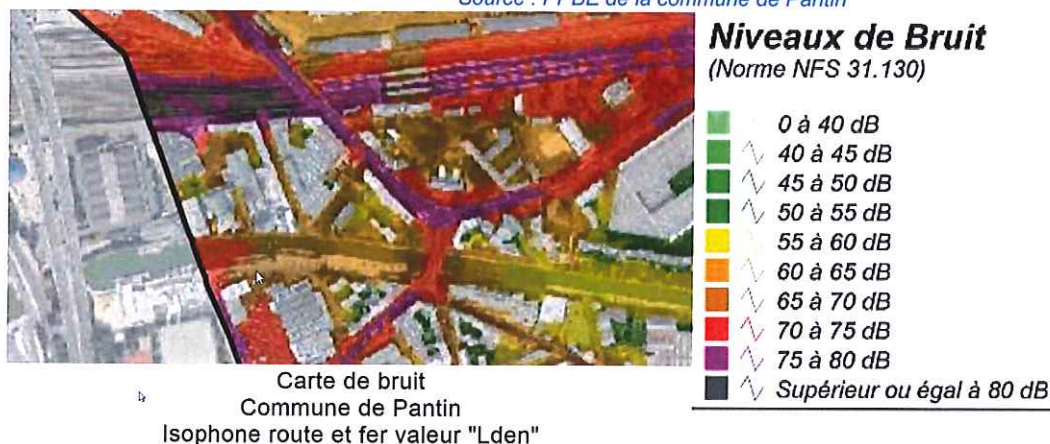
La carte de bruit (couleurs peu lisibles) présentée page 115, date de juillet 2000 ce que ne précise pas l'étude d'impact. Elle aurait utilement pu être remplacée par une carte

<sup>9</sup> Schéma Régional de Cohérence Écologique



stratégique de bruit issues du PPBE<sup>10</sup> de la commune de Pantin adopté en décembre 2009 (voir carte ci-dessous) ou du PPBE de l'agglomération Est Ensemble (données de 2008, consultation publique en mars 2015). Ces deux PPBE ne sont pas évoqués dans l'étude d'impact, ce qui mériterait une mise à jour.

Source : PPBE de la commune de Pantin



Des compléments et actualisations sont donc attendus pour cette thématique.

#### Qualité de l'air

Une analyse de la qualité de l'air du secteur a été réalisée sur l'année 2008 à partir des données de deux stations d'AIRPARIF<sup>11</sup> situées à proximité du projet (stations d'Aubervilliers et de Pantin) dites « trafic ». Cette étude montre que les particules en suspension (PM10) issues de l'importance de la circulation automobile, sont la pollution atmosphérique la plus problématique sur Pantin. L'évolution de la qualité de l'air a également été évaluée en fonction de l'indice ATMO<sup>12</sup> sur les années 2005 à 2008 en concluant à une bonne qualité de l'air pour cette période.

Cet état initial de la qualité de l'air devrait être mis à jour par des données plus récentes.

## 2.5 Le patrimoine, les paysages

#### Patrimoine

La ZAC est concernée par les périmètres de protection de 500 mètres de deux monuments historiques inscrits : l'usine des eaux (arrêté du 21 janvier 1997) et la piscine (arrêté du 21 janvier 1997). L'étude d'impact précise que l'avis de l'ABF<sup>13</sup> est donc requis pour les aménagements concernés.

Les vues (page 167) que l'on suppose être celles des monuments historiques, ne sont ni légendées ni localisées sur le plan joint. Ceci mériterait d'être corrigé.

#### Paysage

L'enjeu paysager de la valorisation du canal de l'Ourcq est bien identifié. Il aurait été utile de se référer à la charte « Canal de l'Ourcq - Grand gabarit », du paysage, des usages et de l'aménagement qui a été réalisée en date de septembre 2014, par l'Apur<sup>14</sup> en collaboration avec Est-Ensemble, le conseil général de la Seine-Saint-Denis, la mairie de Paris, l'ensemble des collectivités concernées et différents acteurs économiques, culturels et de l'aménagement.

<sup>10</sup> Plan de prévention du bruit dans l'environnement

<sup>11</sup> Association chargée de mesurer la qualité de l'air en Île-de-France

<sup>12</sup> L'indice de qualité de l'air est déterminé par le maximum d'un ensemble de sous-indices, chacun d'entre eux étant représentatif d'un polluant de l'air : dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), ozone (O<sub>3</sub>) et poussières fines (PM<sub>10</sub>). Les sites de mesure sélectionnés pour son calcul caractérisent la pollution atmosphérique de fond des zones fortement peuplées (sites urbains) ou périurbaines (sites périurbains). Pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants, il s'agit de l'indice Atmo.

<sup>13</sup> Architecte des bâtiments de France

<sup>14</sup> Atelier parisien d'urbanisme

Les vues présentées pages 121-123 sont localisées sur un plan du site avec leur cône de vue. Les vues A et B sont cependant inversées ce qui mériterait d'être corrigé. Les vues des ouvertures sur le canal et les voies ferrées (page 124) ne sont pas numérotées ce qui rend leur localisation peu aisée.

Des vues (pages 126-129) auraient mérité d'être localisées par leur cône de vue, sur un plan du secteur. Un plan de l'épannelage<sup>15</sup> du site avant la démolition de l'établissement Elis est présenté page 128. Il aurait pu être utilement accompagné d'un même plan concernant l'état actuel du site (état initial du présent projet) avec des commentaires et des vues l'illustrant. L'étude ne prend, par exemple, pas en compte la déconstruction de l'ancienne cheminée de l'entreprise Elis, intervenue en avril 2016 et encore identifiée dans l'étude d'impact comme un élément à préserver en tant que signal urbain et trace du patrimoine industriel.

L'étude d'impact n'intègre aucune vue du paysage lointain (grand paysage) qui aurait pu être utilement commenté. De même, les vues du proche et moyen paysage présentées dans l'étude d'impact auraient pu être davantage explicitées.

Une étude paysagère détaillée aurait permis de mieux appréhender cette thématique et ses enjeux dans le secteur concerné, en forte mutation.

Cette thématique mériterait donc d'être complétée.

## **2.6 Les risques technologiques**

### Risques ICPE

Les différentes ICPE<sup>16</sup> de la commune de Pantin sont listées page 116-117. Les commentaires concernant la blanchisserie Elis doivent être précisés. En effet, la cessation d'activité de cet établissement sur le site de la ZAC (et les dépollutions attenantes) ainsi que la relocalisation de cette activité à 700 mètres de l'ancien site, ne sont pas clairement présentées.

Ainsi, la mention (page 190) que « le projet implique le départ de l'usine Elis » doit faire l'objet d'une mise à jour étant donné que cette ICPE est en cessation d'activité au niveau du projet et recrée sur un autre site de la commune de Pantin.

## **3. Justification du projet retenu**

L'étude d'impact précise les objectifs généraux du projet global comme étant :

- Affirmer la vocation centrale du secteur des Grands Moulins,
- Pérenniser la mixité fonctionnelle du site,
- Construire de nouveaux logements et supprimer ceux qui sont anciens et dégradés,
- Préserver le patrimoine architectural,
- Rationaliser les déplacements et favoriser les modes de déplacements alternatifs.

Le contrat de développement territorial (CDT) « la Fabrique du Grand Paris », dans sa fiche d'action n°62 « Portes et liaisons avec Paris » comporte un volet relatif au secteur de la porte de l'Ourcq. L'étude d'impact ne le souligne pas alors que la ZAC se situe à proximité. Il est prévu de faire de ce secteur un quartier intégré dans le tissu urbain du centre-ville de la commune de Pantin, avec des programmes mixtes et de créer une continuité urbaine entre le centre ville et le canal de l'Ourcq.

L'étude d'impact identifie les variantes du projet aux modifications du programme de la ZAC de 2011 et 2016, après la création de la ZAC en 2003. Il convient de remarquer que les variantes d'un projet correspondent à ce qui a été envisagé à l'origine. Les raisonnements qui ont conduit à choisir le projet de ZAC tel qu'il était présenté en 2003, auraient ainsi mérité d'être présentés.

---

<sup>15</sup> Étagement progressif des hauteurs d'immeubles

<sup>16</sup> Installation classée pour la protection de l'environnement



#### **4. Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire**

Les principaux impacts concernent la phase travaux, la pollution des sols, la gestion des eaux pluviales, les risques naturels, les paysages, les déplacements et les risques associés, l'énergie, les milieux naturels.

La partie de l'étude d'impact traitant des effets du projet sur l'environnement et des mesures envisagées par le pétitionnaire contient principalement des généralités.

Au vu des titres des différents paragraphes (impacts et mesures compensatoires), il est rappelé que les mesures à prendre sont tout d'abord des mesures d'évitement ou de réduction et qu'en cas d'impact résiduel, des mesures compensatoires sont à envisager.

On peut noter que le contenu du paragraphe concernant le climat correspond peu au sujet.

La thématique des îlots de chaleur et les mesures qui peuvent en découler ne sont pas abordées alors qu'elles seraient adaptées à un secteur aussi urbanisé.

Le paragraphe traitant du coût des mesures (page 203) n'apporte aucune précision sur leur chiffrage. Les modalités de suivi des mesures envisagées ne sont que très succinctement évoquées (page 203).

##### **4.1 La phase de travaux**

La phase chantier doit toujours appeler à la vigilance afin de réduire au maximum les impacts et nuisances sur l'environnement.

Les risques liés à cette phase sont décrits et des mesures sont prévues pour y remédier.

##### **4.2 La pollution des sols et la géotechnique**

###### Pollution de sols

Les enjeux relatifs à la pollution des sols sont définis mais ont besoin d'être clarifiés et complétés, certains secteurs du projet nécessitent des études complémentaires (voir état initial).

Le pétitionnaire avant tout projet d'aménagement devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur envisagé. Une traçabilité des analyses réalisées et des éventuelles EQRS<sup>17</sup> et ARR<sup>18</sup>, devra être assurée. En particulier au cas où des lieux d'accueil pour jeunes enfants seraient créés, l'absence de risque devrait alors être démontrée avant d'autoriser ces activités.

Lors des déblaiements de sols, il conviendra de vérifier le niveau de pollution en fond et bord de fouille pour s'assurer de l'absence de risque.

###### Géotechnique

Des mesures constructives adaptées aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sont prévues dans l'étude d'impact. Elles sont issues des études préliminaires réalisées.

Pour ce qui concerne le risque de dissolution du gypse, sous réserve de réalisation de sondages complémentaires comme préconisé par les notices de l'inspection générale des carrières (IGC), aucune injection ne devrait être nécessaire. Des études géotechniques complémentaires seront programmées et l'avis de l'IGC sera sollicité dans le cadre des permis de construire des différents aménagements de la ZAC. D'autres mesures géotechniques seront alors mises en oeuvre.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il est prévu de réaliser des bassins de rétention d'eau pluviales (page 161) : il faudra veiller à leur étanchéité afin de ne pas aggraver les phénomènes de dissolution du gypse.

##### **4.3 L'eau**

L'aménagement de la ZAC prévoit pour les logements, des stationnements en souterrain (page 56). Même si la nappe semble trop profonde pour être rencontrée lors des travaux de construction, des nappes perchées peuvent être présentes (zone de sensibilité faible à forte au risque de remontées de nappe). L'étude d'impact ne précise pas si un rabattement de nappe sera ou non nécessaire.

---

<sup>17</sup> Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires

<sup>18</sup> Analyse des Risques Résiduels

Les espaces publics de la ZAC disposent de revêtements plus ou moins perméables (sans tenir compte du risque de dissolution du gypse), et des constructions de toitures terrasses (page 51) sont envisagées. Les eaux pluviales ne sont pas rejetées vers le canal de l'Ourcq, alors que la ZAC le borde (page 184) et sont dirigées vers les réseaux d'assainissement.

L'analyse des effets du projet sur les eaux souterraines et superficielles est succincte (pages 182 à 184).

L'analyse de la compatibilité du projet avec le SDAGE est trop succincte en page 216 et n'évoque que le SDAGE 2010-2015. Elle aborde uniquement la gestion des eaux pluviales or l'analyse doit également porter sur les autres aspects (diminution des pollutions, préservation de la ressource en eau, etc.) et doit s'effectuer sur la base des nouvelles dispositions du SDAGE 2016-2021. Concernant le rejet des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement, ce choix de l'aménageur n'est pas justifié dans le dossier et rend le projet incompatible avec le SDAGE. Des principes de gestion des eaux pluviales nécessitent d'être précisés, par exemple à l'occasion de la réalisation du réseau d'assainissement séparatif en remplacement du réseau unitaire (page 182).

#### **4.4 Les transports, le bruit et la qualité de l'air**

##### Les déplacements

L'évolution du programme de la ZAC, qui fait l'objet de la présente étude d'impact, devrait générer 50 véhicules en plus, en heure de pointe matin et soir. L'étude d'impact n'explique pas clairement les demandes en transport, générées par les différentes étapes de réalisation du projet.

Aucune projection de trafic pour des horizons futurs n'a été effectuée. L'évolution du fonctionnement des intersections du réseau routier n'a pas été étudiée, alors que des problèmes importants peuvent être générés par le projet, sur les axes tels que l'ex RN2 et l'ex RN3. Ceci mériterait une actualisation tenant compte des récentes constructions et du projet envisagé (bâtiments et voiries).

Le projet prévoit la création d'une place de parking pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux ou commerces, ce qui correspond à un nombre 4 fois supérieur à celui prévu par le PLU. Ce nombre de places, qui déroge aux dispositions du PLU, n'est pas justifié dans le dossier d'autant que le site est bien desservi en transports en commun, et apparaît peu propice à encourager le recours modal pourtant nécessaire pour réduire l'impact de la voiture sur le secteur,

##### Le bruit et la qualité de l'air

Les modifications de niveaux sonores et de qualité de l'air seront induites principalement par l'augmentation de trafic en lien avec la fréquentation de la ZAC.

L'étude d'impact note que les bâtiments des Grands Moulins déjà construits en (R+9), constitueront un écran sonore vis à vis du boulevard périphérique pour les futurs immeubles d'habitation du projet. De même, la reconstitution du front bâti sur le boulevard Edouard Vaillant (RD20) protégera les cœurs d'îlots. Aucune étude spécifique ni résultat de campagne de mesures ne sont cependant produits pour étayer ces affirmations.

La frange bâtie face aux voies ferrées doit faire l'objet d'un traitement particulier en termes d'isolation sonore en application des réglementations existantes.

La ZAC devrait générer une augmentation sensible du trafic routier mais le secteur est bien desservi par les transports en commun. Des pistes cyclables sont prévues ainsi que des limitations de vitesses sur certains secteurs. L'impact sur la qualité de l'air devrait être modéré.

#### **4.5 Le paysage**

L'étude d'impact évoque les traitements paysagers des espaces publics, effectués lors de la phase 1 des travaux, mais aucune photographie ou schéma ne les montrent. Elle note également les principes de valorisation du paysage par le nouveau front bâti, ainsi que la percée visuelle permettant le désenclavement du site, ou la création d'un cœur d'îlot dans la continuité du centre-ville. Ces éléments ne sont cependant ni étayés ni démontrés.

La thématique des paysages n'est pas assez développée. Le plan des épannelages envisagés par le projet aurait pu utilement être joint à ce paragraphe, tout comme des vues du projet (paysages proches, lointains et grand paysage).



#### **4.6 L'énergie**

En application des dispositions de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, le dossier doit présenter une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone. Cette étude est présentée en annexe du dossier, elle est datée de juillet 2015 et traite des choix énergétiques futurs de la tranche deux de la ZAC des Grands Moulins. Les besoins énergétiques du projet sont évoqués sous forme de généralités et les différentes possibilités concernant le potentiel de développement des énergies renouvelables sur le site sont présentées sans apporter de conclusion.

Le rendu de cette étude dans l'étude d'impact (page 94) est court et peu clair. Le bilan est présenté sous forme de tableau et ne note que les contraintes des différentes possibilités.

Cette thématique devra être précisée dans les phases ultérieures du projet.

#### **4.7 Effets cumulés avec d'autres projets connus**

Une analyse des effets cumulés a été menée (page 205-211) en tenant compte des projets qui ont été identifiés à proximité du site (cf article R122-5 du code de l'environnement : projets connus ayant fait l'objet d'un document d'incidence, ou d'une étude d'impact avec avis de l'autorité environnementale). Les projets pouvant avoir des effets cumulés sont présentés comme étant la ZAC du Port de Pantin et la ZAC Eco quartier de la gare de Pantin.

Les effets cumulés sont traités très succinctement, sans donner les caractéristiques des projets. L'analyse aborde notamment les impacts paysagers et écologiques ainsi que les déplacements et la qualité de l'air, mais reste superficielle.

L'étude d'impact note, à juste titre, que l'impact des effets cumulés sur les déplacements est difficilement appréhendable mais constitue un enjeu important puisque l'apport de population, bien que phasé dans le temps générera forcément de nouveaux déplacements et des nuisances associées. Cet enjeu n'est cependant pas quantifié de manière satisfaisante car l'étude se limite à un seul axe (ex RN3) et les données datent de presque 10 ans.

#### **5. Analyse du résumé non technique**

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le document est présenté en début d'étude d'impact (pages 5 à 26).

Il aborde toutes les thématiques et présente les enjeux et impacts sous forme de tableaux de synthèse. Ce résumé présente les mêmes manquements que l'étude d'impact.

Il aurait pu être utilement assorti de photographies notamment pour ce qui concerne la thématique paysagère.

#### **6. Information, consultation et participation du public**

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pauline Coeur", with a horizontal line drawn underneath it.