



## PRÉFET DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

*Direction régionale et interdépartementale de  
l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France*

05 OCT. 2018

Décision n° DRIEE-SDDTE-2018-216 du

### Portant obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le Préfet de la région d'Île-de-France  
Préfet de Paris  
Officier de la légion d'honneur  
Commandeur de l'ordre national du mérite

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 juin 2017 de monsieur le Préfet de la région Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Jérôme Goellner, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France ;

Vu l'arrêté n°2018-DRIEE-IdF-028 du 23 août 2018 portant subdélégation de signature en matière administrative de Monsieur Jérôme Goellner, ingénieur général des mines, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France à ses collaborateurs ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° F01118P0207 relative au projet immobilier mixte (logements, commerces, activités, stationnement et agriculture urbaine), dénommé « Espaces Imaginaires Fertiles », situé 95-107 rue Pierre de Montreuil à Montreuil (Seine-Saint-Denis), reçue complète le 31 août 2018 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 17 septembre 2018 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 2 hectares situé dans le quartier des murs à pêches à Montreuil, en la démolition/réhabilitation des bâtiments de l'ancienne usine EIF et en la construction de nouveaux bâtiments (de R+1 à R+4), le tout développant une surface de plancher de 15 000 m<sup>2</sup> répartis comme suit :

- 5 300 m<sup>2</sup> pour 83 logements ;
- 7 000 m<sup>2</sup> d'activités ;
- 2 500 m<sup>2</sup> pour une une école de formation ;
- et 200 m<sup>2</sup> de commerces.

Considérant que le projet vise également à créer 69 places de stationnement ouvertes au public et à aménager 4 300 m<sup>2</sup> d'espaces verts dont des jardins collectifs ;

Considérant que l'opération intègre un projet d'agriculture urbaine sur une emprise de 6 200 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet, soumis à permis de construire, crée une surface de plancher comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000 m<sup>2</sup> sur un terrain d'assiette inférieur à 10 hectares, qu'il prévoit la création d'une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 unités et qu'il relève donc des rubriques 39° b) et 41° a) « projets soumis à examen au cas par cas » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet s'implante sur un site ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (usine de textile), référencé dans la base de données des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS n°IDF9302863), que des études attestent de la présence de polluants dans les sols (BTEX, chloroéthènes, naphtalène), dans lez gaz de sols (tétrachloroéthylène) et dans la nappe, avec d'importants dépassements (naphtalène, COHV, BTEX), ainsi que dans l'air ambiant du bâtiment 4 (trichloroétilène) ;

Considérant que les études réalisées concluent que ces évaluations sont insuffisantes et qu'elles doivent être encore affinées, notamment dans le cadre de la réalisation d'un plan de gestion et que le dossier précise que les techniques de dépollution ne pourront être retenues définitivement et mises en œuvre qu'après réalisation d'essais de traitabilité concluants ;

Considérant que le projet accueille des usages sensibles (logements, espaces de jardinage, culture de produits alimentaires) ;

Considérant qu'il convient par conséquent de s'assurer de la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés, conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués, au besoin en réalisant une évaluation quantitative des risques sanitaires et une éventuelle analyse des risques résiduels ;

Considérant qu'une partie du site dédiée au projet d'agriculture urbaine (les parcelles 242 et 331) se situe dans le site classé « ensemble formé par 4 secteurs du quartier Saint-Antoine comportant des murs à pêches de Montreuil », et que des murs à pêches se situent également sur la partie est de l'emprise du projet sur un secteur voué à l'accueil de nouveaux bâtiments ;

Considérant que le maître d'ouvrage prévoit de préserver les murs qui sont en bon état et de « *restructurer au sein du projet les plus dégradés* » (sans autre précision) ;

Considérant que les bâtiments de l'usine EIF sont identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montreuil (approuvé par le conseil de territoire d'Est Ensemble le 25 septembre 2018) comme éléments du patrimoine historique représentatif à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et que le projet prévoit la démolition d'une partie de ce patrimoine, en particulier des éléments repérés comme présentant un intérêt patrimonial intéressant ou majeur ;

Considérant par conséquent que le projet, par ces caractéristiques, est susceptible d'avoir des incidences notables sur le patrimoine paysager du site ;

Considérant que le périmètre du projet se situe dans l'emprise d'un secteur d'intérêt écologique en milieu urbain et à proximité de liaisons d'intérêt écologique en contexte urbain identifiés dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et que le dossier de demande d'examen au cas par cas ne permet pas d'apprécier suffisamment la déclinaison de cet enjeu à l'échelle du projet ;

Considérant qu'un pré-diagnostic écologique a été réalisé sur le site, concluant à des enjeux faibles à modérés tout en recommandant de réaliser des diagnostics complémentaires sur les continuités écologiques et sur les espèces (chiroptères, insectes, oiseaux,...) ;

Considérant que les travaux, dont la durée n'est pas précisée, sont susceptibles de générer des nuisances potentiellement notables (bruits, poussières, pollutions accidentnelles, obstacles aux circulations...) ;

Considérant que le projet sera concerné par les nuisances sonores et vibratoires du tramway T1 qui longera à terme le site et qu'il convient donc de caractériser ces enjeux, d'autant que le projet prévoit la construction de logements et d'une école de formation et que le secteur est déjà concerné par des nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures routières bruyantes (classés en catégories 4 et 5 au titre du classement sonore départemental des infrastructures) ;

Considérant que le site du projet est soumis au risque de mouvement de terrain, faisant l'objet d'un plan de prévention des risques (PPR) relatif aux mouvements de terrain (multirisques) approuvé le 22 avril 2011 ;

Considérant qu'il convient d'évaluer les incidences du projet sur le ruissellement des eaux pluviales et de justifier les choix retenus en matière de gestion des eaux pluviales au regard des capacités d'infiltration du site ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé et qu'il est nécessaire d'identifier les mesures pour éviter, réduire et compenser ces impacts ;

## Décide :

### Article 1<sup>e</sup>

**Le projet immobilier mixte (logements, commerces, activités, stationnement et agriculture urbaine), dénommé « Espaces Imaginaires Fertiles », situé 95-107 rue Pierre de Montreuil à Montreuil (Seine-Saint-Denis) nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.**

### Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

### Article 3

En application de l'article R.122-3 (IV) précité, la présente décision sera publiée 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. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

Pour le préfet de la région d'Île-de-France et par délégation, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie de la région d'Île-de-France

#### Voies et délais de recours

S'agissant d'une décision portant obligation de réaliser une étude d'impact, un recours administratif préalable gracieux est obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, conformément en cela aux dispositions de l'article R. 122-3 V du code de l'environnement.

- Recours administratif gracieux :

Le recours gracieux obligatoire doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision ; il a pour effet de suspendre et proroger le délai de recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEE IF – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

- Recours administratif hiérarchique :

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, n'a pas pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Monsieur le ministre de la transition écologique et solidaire

Ministère de la transition écologique et solidaire

92055 Paris La Défense Cedex

- Recours contentieux :

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux).

