



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement, de l'aménagement  
et des transports d'Île-de-France**

**Décision n° DRIEAT-SCDD-2021-032 du 26 mai 2021**

**Portant obligation de réaliser une évaluation environnementale  
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE  
PRÉFET DE PARIS  
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR  
OFFICIER 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, R.122-3 et R.122-3-1 ;

**VU** le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

**VU** le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° IDF-2021-03-31-00013 du 31 mars 2021 de monsieur le préfet de la région d'Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France ;

**VU** l'arrêté n° DRIEAT-IDF-2021-0008 du 7 avril 2021 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports 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° F01121P0086 relative au projet d'opération immobilière sur le site des Tubes de Montreuil, sise 149 - 155 avenue Charles Floquet, au Blanc-Mesnil (93), reçue complète le 26 avril 2021 ;

**VU** la consultation de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France en date du 28 avril 2021 ;

Considérant que, selon le dossier, l'opération immobilière projetée consiste, sur un site industriel de 8 ha, en :

- la démolition de la quasi-totalité des bâtiments présents sur le site (dont 3 grandes halles industrielles) ;
- la réhabilitation d'une des halles existantes accueillant une activité de fabrication / assemblage de vélos électriques ;
- la construction d'un ensemble immobilier mixte à dominante de logements (1 500 annoncés) répartis sur plusieurs bâtiments en R+4 / R+5 ;
- le développement d'une offre commerciale en rez-de-chaussée des bâtiments à construire et le long d'un mail piéton à créer ;
- la réalisation de 715 places de stationnement sur deux niveaux de sous-sol sous l'emprise des bâtiments à créer ;
- l'aménagement d'un jardin, d'espaces verts plantés et arborés, d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, pièces d'eau) et de sentes piétonnes ;

Considérant que l'opération immobilière projetée prévoit de développer de l'ordre de 112 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 104 500 m<sup>2</sup> pour les logements et 7 500 m<sup>2</sup> pour les commerces ;

Considérant que l'opération immobilière projetée crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et qu'il relève donc de la rubrique 39° 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 l'opération immobilière projetée se développe sur un site ayant accueilli dans le passé des activités polluantes référencées dans la base de données Basias qui recense les anciens sites industriels et activités de services, que le site accueille une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE sous le régime de l'enregistrement) qui stocke des produits combustibles, que l'opération immobilière projetée s'implante à proximité d'un site référencé dans la base de données Basol, qui répertorie les sites pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif ;

Considérant que l'opération immobilière projetée emporte des changements d'usages et qu'il convient donc d'évaluer la compatibilité des milieux avec les usages projetés ;

Considérant que l'opération immobilière projetée, compte tenu de son ampleur, va accroître les déplacements dans le secteur, notamment routiers, et qu'il convient d'évaluer les impacts de cette augmentation sur les conditions de circulation, sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que l'opération immobilière projetée, compte tenu de ses caractéristiques, est susceptible d'impact sur les masses d'eaux souterraines et qu'il convient d'étudier cet enjeu ;

Considérant qu'il convient d'évaluer l'intégration paysagère et urbaine de cette opération immobilière d'ampleur ;

Considérant que les travaux sont découpés en 2 tranches dont la durée totale n'est pas précisée (environ 3 années pour la phase 1), que ces travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations ;

Considérant que l'opération immobilière prévoit des démolitions et qu'il sera nécessaire le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

Considérant que l'opération immobilière projetée nécessite d'excaver un volume de terres estimé à 100 000 m<sup>3</sup> et d'apporter un volume de pleine terre estimé à 26 400 m<sup>3</sup> ;

Considérant que cette opération immobilière s'inscrit dans la zone d'activité de la Molette qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune et d'un projet de renouvellement urbain (selon le dossier) en vue de sa reconversion, et qu'il convient donc d'étudier les interactions et les effets cumulés de ces différents projets et, le cas échéant de mener une évaluation environnementale sur le périmètre de projet à considérer au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage et des connaissances disponibles à ce stade, l'opération immobilière est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

## DÉCIDE

**Article 1 :** L'opération immobilière projetée sur le site des Tubes de Montreuil, sise 149 - 155 avenue Charles Floquet, au Blanc-Mesnil (93) 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.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Ils concernent notamment :

- l'analyse de la compatibilité du site avec les usages projetés, liée à une susceptibilité de pollutions dans les milieux ;
- l'analyse des impacts du projet sur les conditions de déplacements dans le secteur et sur les pollutions associées ;
- l'analyse des impacts du projet sur les masses d'eaux souterraines ;
- l'analyse de l'intégration paysagère et urbaine de ce projet et de son impact sur le cadre de vie en lien avec le projet de reconversion de la zone d'activité de la Molette dans laquelle s'inscrit la présente opération ;
- l'analyse des effets cumulés des projets connus dans le secteur ;
- l'analyse des impacts liés aux travaux ;
- la mise en œuvre d'une démarche « éviter, réduire, et, le cas échéant, compenser » de qualité.

**Article 2 :** La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 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.122-3-1 (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, de l'aménagement et des transports 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, préfet de Paris, et par délégation,  
La directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de  
p/o l'aménagement et des transports d'Île-de-France

La directrice adjointe



### 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.122-3-1 VII 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 : DRIEAT 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 la transition écologique, 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 :

Madame la ministre de la transition écologique

Ministère de la transition écologique

92055 Paris La Défense Cedex

- **Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

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