

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :  
30/08/18

Dossier complet le :  
31/08/18

N° d'enregistrement :  
F01118P0207

#### 1. Intitulé du projet

Montreuil EIF "Espaces Imaginaires Fertiles"

#### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

##### 2.1 Personne physique

Nom AUBRY

Prénom Yann

##### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

AUBRY Yann

RCS / SIRET

5 6 2 | 0 9 1 | 5 4 6 | 0 1 0 0 9

Forme juridique SAS

#### Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

#### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Catégorie n° 39 et n°41 de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement.	SDP : environ 15 000 m <sup>2</sup> Surface du terrain d'assiette : 2 ha = surface d'assiette du PC + 6 200m <sup>2</sup> dédiés à l'agriculture urbaine (sous une autre Maîtrise d'Ouvrage). Stationnement : 69 places au total (logements et activités)

#### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

##### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet, porté par BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA, vise à la réalisation d'un programme comprenant de l'immobilier à vocation d'activités et de logements, sur le site de l'ancienne usine EIF dans le quartier des « Murs à Pêches », localisé sur les Hauts de MONTREUIL (93). Il se composera :

- de commerces (200 m<sup>2</sup>) ;
- de l'Ecole Hôtel Solar, hôtel écologique et de formations liées au développement durable (2 500 m<sup>2</sup>) ;
- d'activités ( 7 000 m<sup>2</sup>) et d'un pôle événementiel,
- d'habitats ( 5 300 m<sup>2</sup>) ;

Le projet comprend à la fois des démolitions et la réhabilitation d'une partie du bâti industriel.

Il convient de noter que dans le cadre de l'appel à projet "Inventons la Métropole du Grand Paris", il était demandé au candidat de prévoir des interactions entre le projet urbain et un projet d'agriculture urbaine, à réaliser sur un terrain mitoyen de 6 200m<sup>2</sup>. Le projet d'agriculture urbaine sera réalisé par une Maîtrise d'Ouvrage distincte, dans le cadre d'un appel à projet lancé par la ville de Montreuil. Toutefois, Bouygues Immobilier accompagnera la ville de Montreuil dans le lancement de l'appel à projet et la mise en œuvre du projet d'agriculture urbaine travaillé par le lauréat.

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à la création d'un quartier, riche d'une mixité d'usages, intégré dans un contexte particulier : un site historique (Murs à pêches) dans un environnement urbain dense.

Le projet a pour objectifs :

- Préserver l'activité existante et une partie de l'architecture industrielle,
- Dépolluer le site avec une solution innovante in situ,
- Développer une programmation résidentielle spécifique aux murs à pêches,
- Travailler sur un projet animé qui mette en valeur la mixité du quartier et son ouverture,
- Créer la nouvelle entrée des murs à pêches.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Il s'agit d'un chantier, à la fois de bâtiments neufs (hôtel, tertiaire et logements) et de réhabilitation d'anciens bâtiments industriels de l'usine EIF. Cette phase du projet devra s'adapter à la présence des murs à pêches qui seront préservés pour ceux qui sont en bon état et restructurés au sein du projet pour les plus dégradés.

Les emprises seront délimitées et protégées par des palissades de chantier pour assurer la sécurité des riverains et des acteurs présents sur le site.

Les circulations des engins et camions seront nécessaires et signalées de manière adéquate.

Les chantiers consisteront en :

- la dépollution du site : dépollution innovante in situ dans les sols et dans la nappe ;
- des terrassements, excavations, nivellements : pour les fondations et la voie de desserte et de livraisons pour l'activité
- la restructuration des bâtiments préservés ;
- la démolition d'une partie des bâtiments existants ;
- la construction des bâtiments neufs ;
- la restauration des murs à pêches ;
- la réalisation des aménagements paysagers.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet se veut mixte et favorisant le lien entre l'ensemble des futurs usagers du projet. En phase d'exploitation, le site comportera aussi bien des résidents, des touristes de l'hôtel, que des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire, des personnes venues se restaurer ou des Montreuillois venus profiter des événements (par exemple : brasserie, agriculture urbaine, festival des murs à pêches, ouverture au public d'ateliers, etc).

Les futurs usagers, tantôt côté tertiaire que côté résidentiel, induiront des circulations automobiles, cyclistes et piétonnes. Un parking est prévu en superstructure pour répondre à ces besoins. Cependant la future proximité avec le tram T1 doit inciter les utilisateurs du site à ne pas utiliser la voiture : le report modal est facilité par cette offre de transports alternatifs à la voiture.

#### 4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet de BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA fera l'objet d'une demande de permis de construire, de la réalisation d'un Dossier Loi sur l'Eau (rubrique 2.1.5.0. - Déclaration)

L'étude nécessitée par le site classé de "l'ensemble formé par 4 secteurs du quartier Saint-Antoine comportant des Murs à Pêches de Montreuil" est annexée au présent formulaire dans les annexes volontaires.

#### 4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise globale de l'aménagement "Murs à pêches" .....	2 ha, dont 6 200m <sup>2</sup> d'agri. urbaine,
Surface de Plancher (SDP) .....	15 000 m <sup>2</sup>
Hauteur du Bâti .....	R+3 à R+4
Stationnement .....	69 places
Espaces verts .....	10 500 m <sup>2</sup> environ, dont 6 200m <sup>2</sup> d'agri. urbaine

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune(s) d'implantation

95 - 107 rue Pierre de Montreuil  
93 100 MONTREUIL

##### Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. \_ 2 ° 4 6 ' 1 2 " 59E Lat. 4 8 ° 8 6 ' 3 5 " 86N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a, 9°a), 10°, 11°a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_ ° \_ ' \_ " \_ Lat. \_ ° \_ ' \_ " \_

Point d'arrivée :

Long. \_ ° \_ ' \_ " \_ Lat. \_ ° \_ ' \_ " \_

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF la plus proche est à 450 m au Sud-Ouest du projet, il s'agit des "Parc des Beaumonts" (ZNIEFF de type 1) en zone urbaine.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les APB les plus proches sont à 2 km au Nord (Glacis du fort de Noisy-le-Sec) et 3,7 km à l'Est (Mares du Plateau d'Avron - commune de Neuilly-Plaisance).
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le PNR le plus proche est à plus de 20 km au Nord (Parc naturel régional Oise - Pays de France).
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La rue Pierre de Montreuil (RD37) qui longe le site, au Sud, est classée en catégorie 3, tandis que la rue de la Nouvelle France, située à l'Est (ex A186 déclassée), est classée en catégorie 4 (Source : DDT93). Le PPBE du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis a été adopté le 11 octobre 2012. Le PPBE de l'Etat en Seine Saint Denis (toutes infrastructures) a été adopté par arrêté préfectoral le 21 mai 2013.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Deux éléments sont inscrits aux monuments historiques à proximité du projet : - La Porcelainerie Samson (2,2 km au Sud-Ouest - 17 rue de la Révolution) - L'Église Saint-Pierre et Saint-Paul-du-Haut-Montreuil (1,3 km à l'Ouest) Les deux monuments ne sont pas visibles depuis la zone d'étude.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le diagnostic zone humide, réalisé par BURGEAP (intervention terrain le jeudi 03 mai 2018 - voir annexe volontaire n°10) n'a pas révélé la présence d'une zone humide.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Montreuil est couverte par un seul PPR : - PPR Mouvements de terrain : approuvé le 11 avril 2011. Le site se trouve en zone d'aléa faible du zonage de ce PPR. Cependant la ville est soumise aux risques suivants, non couverts par un PPR : - Les inondations pluviales urbaines du fait du relief marqué (site non concerné); Mais aussi au risque technologique suivant : - Le transport de matières dangereuses (les rues P. de Montreuil et de la Nouvelle France sont concernées par le TMD).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il est répertorié, dans un rayon de 500 m, 30 sites BASIAS (dont un au droit du projet : entreprise EIF) et 1 site BASOL (relais TOTAL du parc Monceau).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé dans la ZRE de la nappe souterraine de l'Albien-Néocomien. Cette dernière est à une profondeur d'environ 700 m. La profondeur de la nappe la protège des activités de surface au droit du site et la ZRE concerne les prélèvements et rejets directs dans la nappe.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas inclus dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau potable.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche est le domaine de Montreau à 300 m à l'Est (n°6391).
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sites "NATURA 2000" les plus proches sont les sites de Seine Saint-Denis (directive Oiseaux) à 450 m au Sud-Ouest (Parc des Beaumonts de Montreuil) , à 2 km à l'Ouest (Parc départemental Jean Moulin les Guilands) et à 3 km au Nord-Est (Plateau d'Avron). Au total, la ZPS des sites de "Seine Saint-Denis" compte 14 grandes entités.
D'un site classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche est "l'ensemble formé par 4 secteurs du quartier Saint-Antoine comportant des murs à pêches de Montreuil" (n°9089 - Ouest et Nord-Est). Ce dernier inclut la partie ouest du projet (zone agricole), non incluse dans le périmètre du Permis de Construire du projet.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas de prélèvements directs sur site. Nappe polluée. Les nouveaux ensembles seront alimentés en eau potable. A raison de 2,5 habitants/logement, pour 83 logements et une consommation moyenne unitaire de 150 l/j/habitant on peut s'attendre en première approche à une consommation moyenne de l'ordre de 11 360 m3/an. La micro-brasserie (production de bière) qu'il est prévu de préserver, engendre une consommation d'eau spécifique estimée à quelques hl. Il n'est pas prévu d'autre activité particulièrement consommatrice d'eau au niveau des commerces.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit pas interférence avec les masses d'eaux souterraines mis à part la gestion de la pollution de la nappe superficielle (nappe locale du Brie reposant sur les argiles vertes). La dépollution retenue comprend une intervention sur la qualité de l'eau de la nappe permettant de favoriser la dégradation naturelle des polluants (voir annexe volontaire n°7).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les matériaux extraits du site se répartissent entre : - les matériaux de déconstruction des bâtiments existants, - les déblais de fondation des futurs bâtiments.  Une démarche de type économie circulaire est engagée sur ce projet. Les calculs définitifs n'ont pas été encore réalisés, ni les études nécessaires à un éventuel réemploi de matériaux de démolition sur site. Le caractère excédentaire est un a priori avant études fines.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le peu d'habitat restant sur le site est une friche composée d'espèces végétales relativement communes. Néanmoins, le site est identifié à plusieurs échelles comme secteur d'intérêt écologique en milieu urbain car il abriterait une diversité biologique supérieure aux territoires urbanisés environnants et comme réservoir de biodiversité à l'échelle de la Seine-Saint-Denis. Par ailleurs, il se situe à proximité de liaisons d'intérêt écologique en secteur urbain du SRCE. Enfin, 2 espèces sont considérées comme patrimoniales et présentent un enjeu au sein de l'aire d'étude (Source : BIOTOPE - annexe volontaire n°8).
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site Natura 2000, ZNIEFF ou autres zonages du patrimoine naturel n'est présent au sein de l'aire d'étude rapprochée. Toutefois, 3 entités de la ZPS Sites de Seine-Saint-Denis sont proches de l'aire d'étude rapprochée et de la zone de projet. De ce fait, les éléments de l'annexe volontaire n°8 démontrent que le projet ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000 et plus largement au réseau Natura 2000 .  Ce qui est le cas car le projet ne modifie pas fondamentalement l'organisation du site : une zone d'agriculture urbaine à l'ouest, une zone bâtie à l'est.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Selon le pré-diagnostic BIOTOPE, la zone de projet présente un caractère plutôt naturel (mosaïque de milieux naturels et de milieux artificiels). Toutefois, l'emprise du site ne présente pas de végétations ou habitats naturels à enjeu. De ce fait, il n'y a pas de consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.</p> <p>A noter que l'aire d'étude fait partie d'un secteur d'intérêt écologique (d'après le SRCE). A noter aussi, que le projet reconstruit au moins 6 200 m<sup>2</sup> d'espace en agriculture urbaine.</p>
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'établissement industriel le plus proche du projet est situé à 900 m à l'Ouest (Nom : SITA - Île de France, en activité).</p> <p>Le risque TMD par voie routière : autoroute A186. Cette bretelle autoroutière est amenée à disparaître avec l'arrivée du tramway (T1). Selon l'étude de définition et de faisabilité du projet agri-urbain et agri-culturel des Murs à Pêches de Montreuil (Mars 2013), un arrêt de TRAM verrait le jour à proximité immédiate du site (T1 - Arrêt Théophile Sueur).</p>
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La commune n'est pas concernée par le risque inondation ;</p> <p>L'aléa affleurement de nappe est très faible ;</p> <p>Le risque sismique est très faible (zone 1) ;</p> <p>Le retrait/gonflement des argiles, l'aléa est faible dans ce secteur;</p> <p>La commune est impactée par les mouvements de terrain et est couverte par un PPRN liés aux Mouvements de terrain (approuvé en 2011).</p>
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Aspect eau : Les eaux usées générées par les futurs résidents ainsi que les activités (commerces, événements, etc.) seront collectées et traitées via le système d'assainissement public. - Aspect bruit : Mise à part en phase chantier, le projet n'a pas vocation à engendrer notablement du bruit - Aspect pollution : La vocation futur du site n'est pas source de pollution particulière. - Qualité de l'air : Ancré dans un environnement urbain dense, le projet n'aura pas un impact significatif sur la qualité de l'air.</p> <p>La pollution du sous-sol sur site est prise en compte dans la conception du projet (évacuation - traitement in situ / Annexe volontaire n°7)</p>
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Par sa nature, le projet amènera une population résidente supplémentaire. L'offre de transports en commun est développée et permet le report modal. Un arrêt de bus desservi par la ligne 122 (Terminus : Métro GALLIENI et Val-de-Fontenay RER) est situé à moins de 100 m du projet. Enfin un second arrêt de bus desservi par la ligne 122 et 301 ( Terminus : BOBIGNY - PABLO PICASSO et Val-de-Fontenay RER ) est situé à 300 m du projet.</p> <p>Le TRAM (T1) passera à proximité du site.</p>
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le bruit généré par le chantier est une incidence temporaire. La gestion du chantier et en particulier des engins s'effectuera selon la réglementation en vigueur.</p> <p>Les circulations et travaux auront lieu en période diurne uniquement (pas de chantier de nuit)</p> <p>En fonctionnement, le bruit, modéré, résultera de l'utilisation des logements et activités (événements, commerces, etc.).</p>

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En fonctionnement, le projet ne générera pas de vibration. En phase chantier, les terrains ne sont pas favorables à la circulation des vibrations. Par ailleurs le mode de réalisation prévu minimise la production de vibrations.  Aucune activité, installation ou voie ferrée susceptible de provoquer des vibrations n'est présente aux environs du projet.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé en contexte urbain dense, il est donc soumis aux effets de l'éclairage urbain, des éclairages des logements des bâtiments riverains, et de la circulation automobile.  Il induira lui-même des émissions lumineuses du fait de l'éclairage des futurs logements.
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les rejets engendrés seront principalement liés : - aux émissions de GES dues au chauffage des bâtiments, - aux émissions liées au trafic généré. Au vu des caractéristiques du projet et des normes constructives mises en œuvre, ces émissions devraient être relativement faibles.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales ruisselleront sur les superficies imperméabilisées. De ce point de vue, la situation future devrait être comparable à la situation présente : le site est actuellement très imperméabilisé du fait de la présence de bâtiments et de revêtements imperméables (stationnement).  L'infiltration étant incertaine, les eaux pluviales seront tamponnées par plusieurs bassins tampon enterré, puis dirigées vers le réseau de collecte urbain.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées générées par les résidents et les activités seront collectées et traitées via le dispositif d'assainissement qui dessert la ville.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déchets de chantier seront évacués dans des centres agréés. Les éventuels déchets amiantés seront extraits et évacués selon les règles en vigueur.  La population résidente et les activités généreront un flux de déchets ménagers et assimilés. Ils seront gérés par la collecte en place à Montreuil



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'esthétique des bâtis sera de telle façon à ce que ces derniers s'intègrent dans un cadre tel que celui des "Murs à pêches". Le mode constructif sera mixte, associant bois et béton. Certaines des toitures seront végétalisées. Les bâtiments sont d'un gabarit limité (R+3 à R+4 maximum) , et s'inscrivent dans le volume des constructions environnantes en intégrant les murs à pêches. Le projet a été réfléchi de telle façon à ne pas impacter le visuel depuis et vers le site classé.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La principale modification réside dans la création de logements. De plus, un espace de 6 200 m <sup>2</sup> sur la parcelle Ouest sera consacré à un appel à projet lancé par la ville de Montreuil sur l'agriculture urbaine.

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

- Projet du prolongement du T1 de Noisy-le-Sec à Val de Fontenay (enquête publique : 17/06/13 ; DUP signé le 17/02/14) : Plus de circulation (+ 100 uvp/h sur la rue Pierre Montreuil, diminution du bruit sur l'ensemble du secteur, ...).  
L'effet cumulé porte sur les trafics de la rue Pierre de Montreuil principalement. Il est cependant réduit fortement par la limitation de la capacité de stationnement dans le projet, donc la limitation du nombre possible de trajets en voiture  
L'arrivée du T1 est bénéfique pour le projet du fait de la proximité d'une station. Il est possible, pour les occupants des logements d'envisager une vie sans voiture.

- Projet de renaturation du ru Gobétue porté par la Mairie.  
Ce projet a très peu d'interférences avec celui du présent dossier. Ce ru a une existence historique mais il a disparu dans le réseau de collecte des eaux pluviales, voire dans le réseau unitaire.  
Même si le tracé connu de ce ru passe en limite nord du site, la topographie fine (sur base de plan géomètre), la pollution du sous sol et de la nappe et l'organisation des constructions et des réseaux font que le rejet au réseau est la solution retenue principalement. Il n'y a donc pas d'effet cumulé.

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Une étude historique ainsi que des diagnostics (sol, gaz du sol, air ambiant, puits privés) ont pu être réalisés par l'EPFIF depuis 2013. Une étude permettant l'évaluation des mesures de gestion à prendre (plan de gestion) et l'estimation des risques de pollution (Analyse des Risques Résiduels) est en cours de réalisation. Elles ont permis de mettre au point la stratégie de dépollution exposée en annexe volontaire n°7 : dépollution innovante in situ des terres et de la nappe.

La gestion de la problématique faune flore est exposée dans l'annexe volontaire n°8. Le site ne présente pas d'enjeu fort, mais quelques éléments nécessitant une gestion attentive (corridor écologique, présence potentielle de Chiroptères) et des mesures adaptées.

La prise en compte du site classé dans le projet est exposé dans l'annexe volontaire n°9.

La gestion des eaux pluviales est présentée en annexe volontaire n°12. Elle repose sur une régulation avant rejet au réseau public.

Les annexes exposent les mesures prises par le Maître d'ouvrage pour éviter, réduire compenser les impacts négatifs notables sur l'environnement et la santé humaine.

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Les enjeux environnementaux du site et du projet ont été identifiés et pris en compte dans la conception du projet.

Même s'il reste des éléments à préciser, les mesures prises par le maître d'ouvrage et les études complémentaires permettent de rendre acceptables les risques sanitaires liés à la pollution du sol.

Il en est de même pour les enjeux écologiques et liés au site classé pour lesquels, l'intégration au projet se traduira par des dispositions particulières préservant à la fois le corridor écologique principal et les covisibilités.

En raison de ces éléments, nous estimons que les enjeux ont été pris en considération, et qu'une étude d'impact n'est pas nécessaire.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
- Annexe 7 : Sols pollués - Rapport de pré-diagnostic de pollution des sols, BURGEAP, 2018 - Annexe 8 : Ecologie Faune flore - Pré-diagnostic à Montreuil dans le cadre d'un projet urbain, BIOTOPE, 2018 - Annexe 9 : Étude paysagère et sites classés - Annexe 10 : Zone humide - Diagnostic zone humide, BURGEAP, 2018 - Annexe 11 : Diagnostic portant sur la gestion des déchets préalable à la déconstruction, ACI SAS, 2018 - Annexe 12 : Principes généraux de la gestion des eaux pluviales, BATT 2018

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

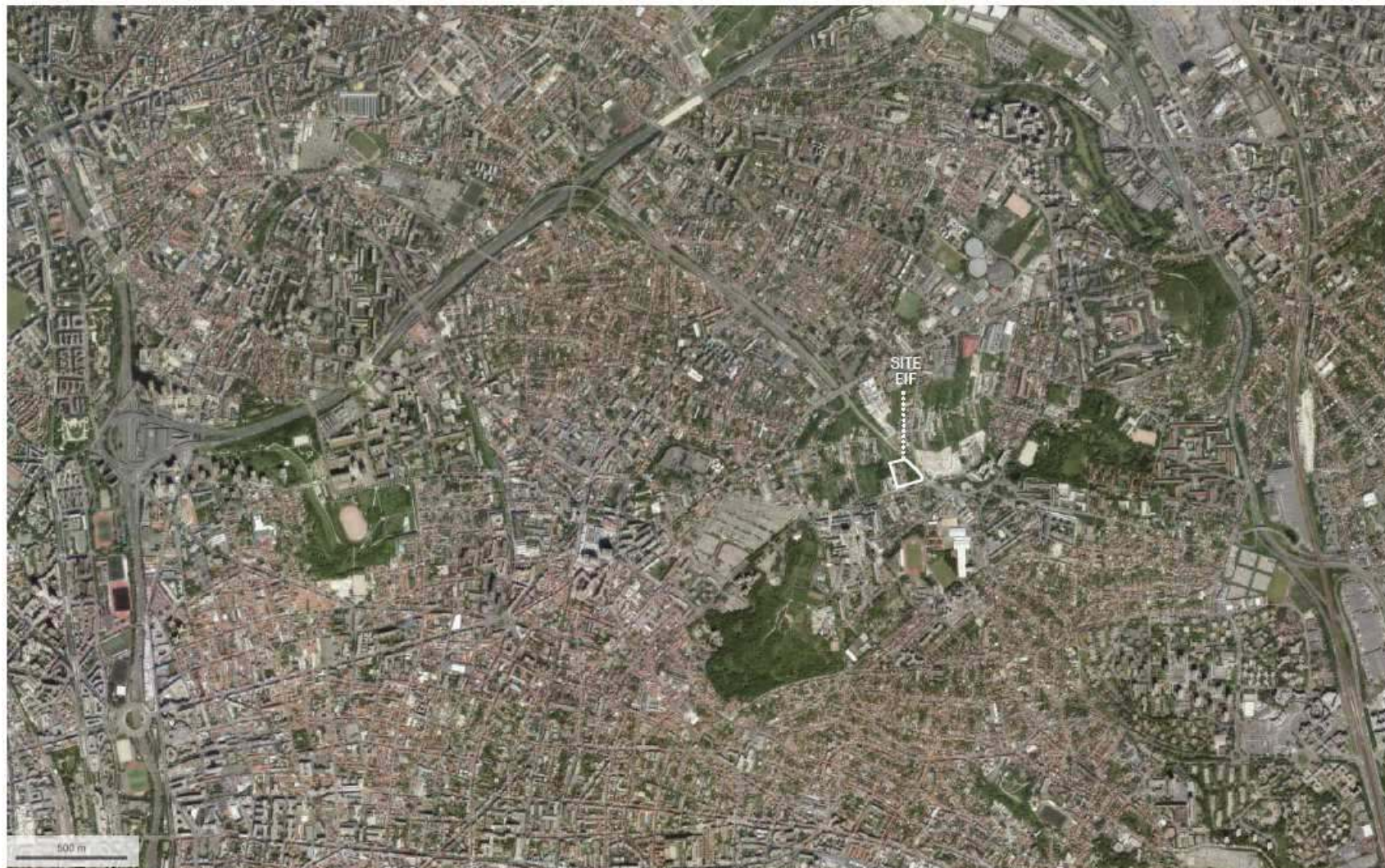
Paris

le, 13/07/2018

Signature



Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



Montreuil - Murs à pêches - Site EIF / Agence François Leclercq / Demande d'examen au cas par cas / Juillet 2018

**Figure 3 : localisation du projet sur photographie aérienne au 1/25000<sup>ème</sup>**

### 3.3 Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords

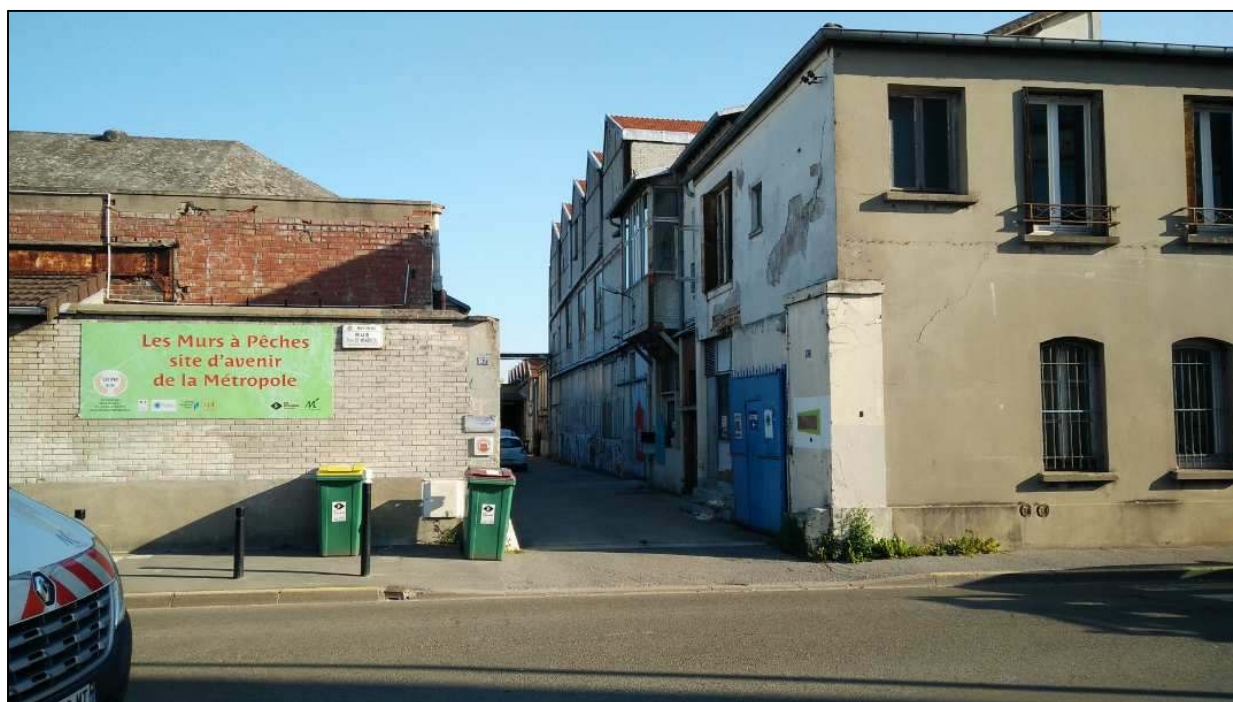
Un repérage a été effectué sur place le 03 mai 2018. Les **Figure 4** et **Figure 5** ci-après localisent les prises de vue présentées au fil des pages suivantes.



**Figure 4 : Localisation des prises de vue aux abords du site  
(Source : GEOPORTAIL, annotations BURGEAP)**



**Figure 5 : Localisation des prises de vue au sein du site  
(Source : GEOPORTAIL, annotations BURGEAP)**



**Photographie 1 : Entrée du site, vue depuis la rue Pierre de Montreuil (Source : BURGEAP, 03/05/18)**



**Photographie 2 : Rue face à l'entrée du site, vue depuis la rue Pierre de Montreuil (Source : BURGEAP, 03/05/18)**

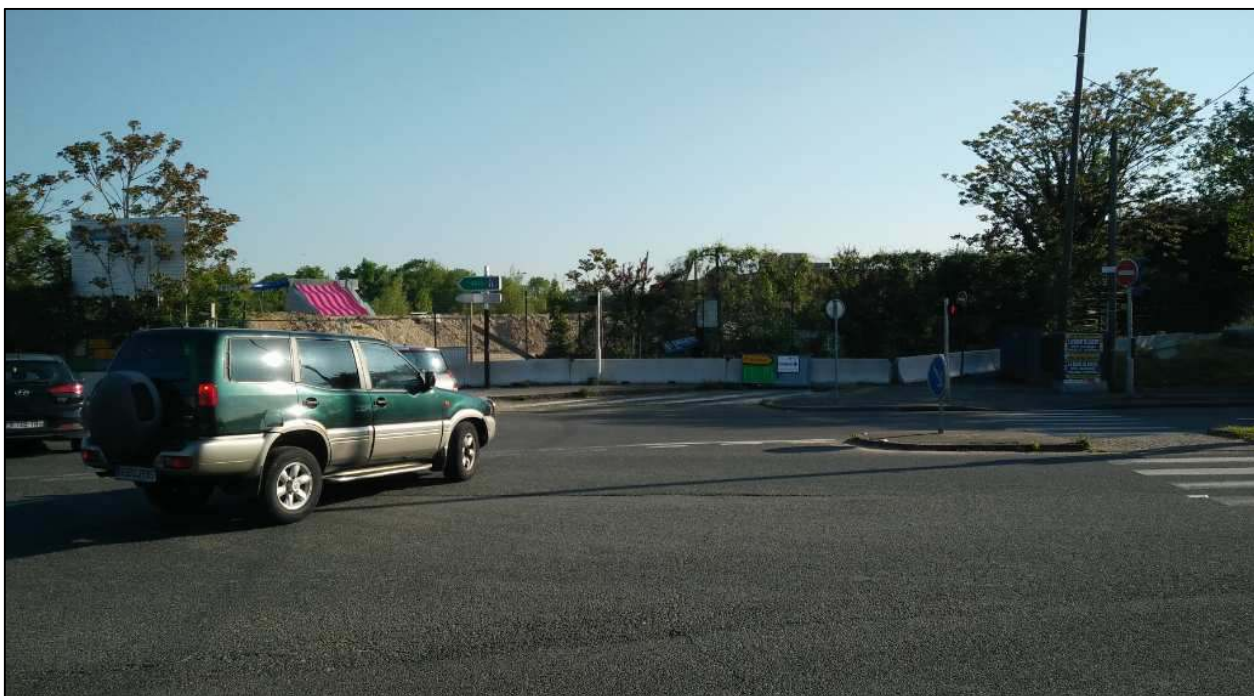


**Photographie 6 : Accès vers l'arrêt de bus de la ligne 122 et 301 (Source : BURGEAP, 03/05/18)**

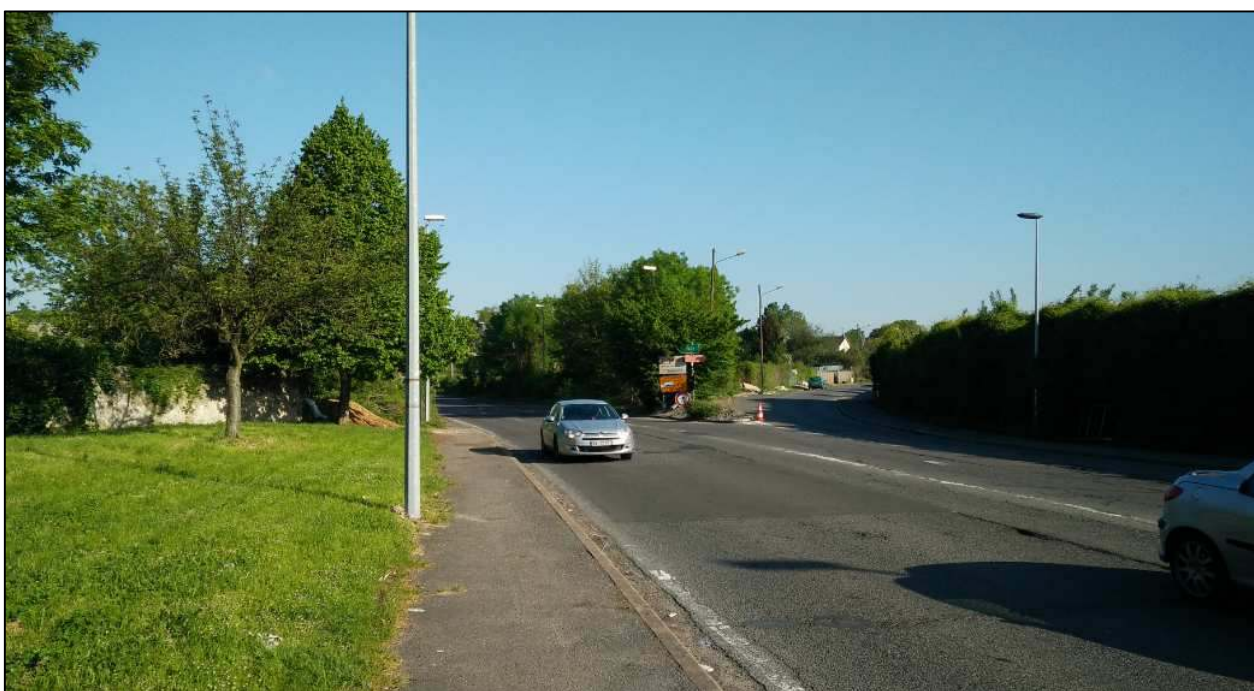


**Photographie 7 : Rue Pierre de Montreuil à gauche et vers l'A186 à droite  
(Source : BURGEAP, 03/05/18)**





**Photographie 8 : Chantier de la piscine des « Murs à Pêches » en cours de réalisation de l'autre côté de la bretelle d'accès à l'A186 (Source : BURGEAP, 03/05/18)**



**Photographie 9 : Accès à la rue Nouvelle-France (à droite) et vers l'A186 (à gauche), à l'Est du site (Source : BURGEAP, 03/05/18)**



**Photographie 12 : Ouest de la rue Pierre de Montreuil (Source : BURGEAP, 03/05/18)**



**Photographie 13 : La rue Pierre de Montreuil vers l'Est, longeant la bordure Sud du site  
(Source : BURGEAP, 03/05/18)**

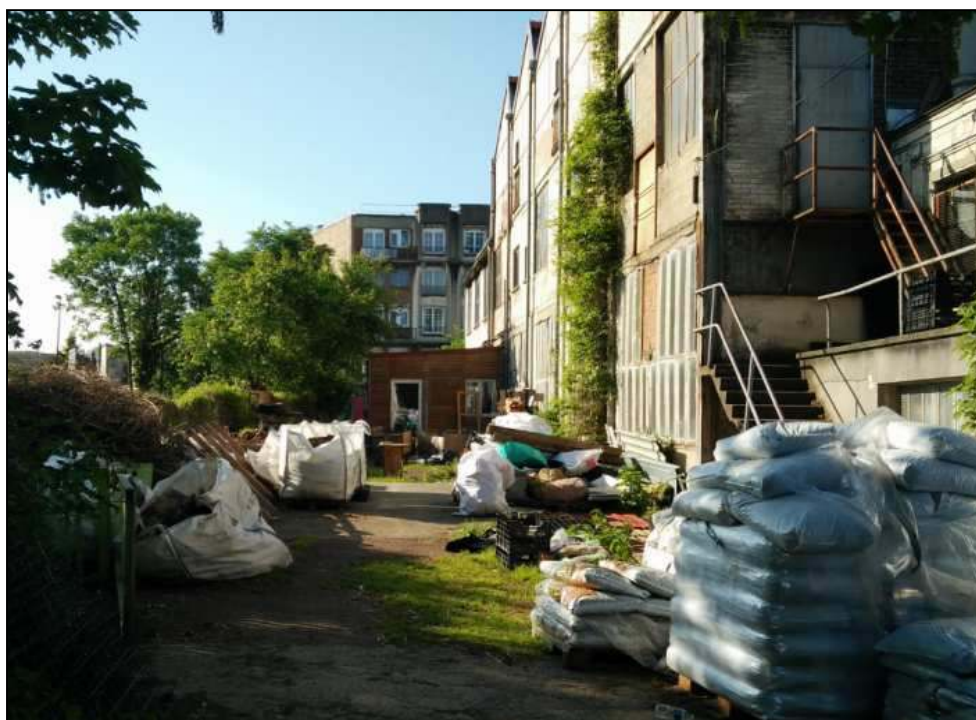


**Photographie 14 : La maison des « Murs à Pêches » (Source : BURGEAP, 03/05/18)**

La maison des « Murs à Pêches » tout comme le cirque est incluse dans l'aire d'étude du projet. Il se trouvent sur la partie de l'emprise dédiée au projet agricole.



**Photographie 16 : Usine EIF (Source : BURGEAP, 03/05/18)**



**Photographie 17 : Vue de l'Est de l'Usine EIF (Source : BURGEAP, 03/05/18)**



**Photographie 18 : Accès à la brasserie « La Montreuilloise » depuis le Sud  
(Source : BURGEAP, 03/05/18)**



**Photographie 19 : Accès à la brasserie depuis l'Ouest via le parking (Source : BURGEAP, 03/05/18)**



**Photographie 22 : Partie Nord-Ouest de la zone de projet aujourd'hui occupée par le cirque**  
(Source : BURGEAP, 03/05/18)



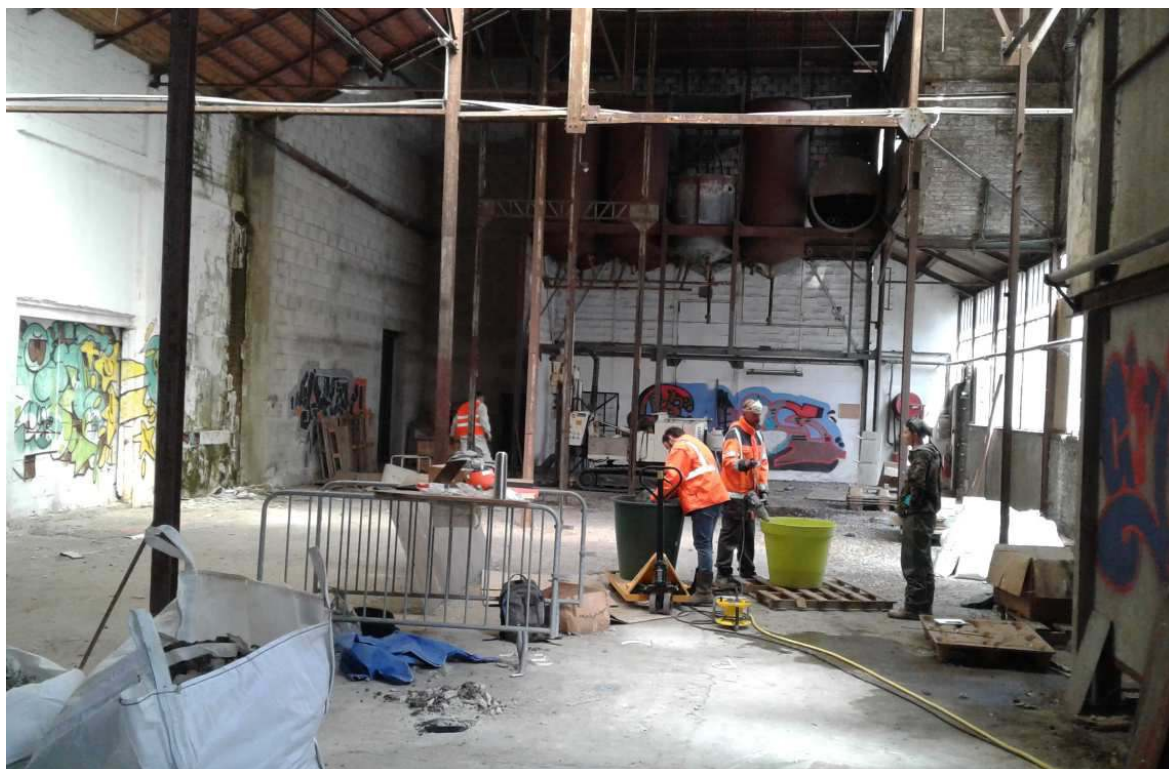
**Photographie 23 : Partie Sud-Ouest du site, aujourd'hui occupée par la maison des « Murs à Pêches »**  
(Source : BURGEAP, 03/05/18)



**Photographie 24 : Hangar à l'Ouest du site, accessible vue depuis le parking  
(Source : BURGEAP, 03/05/18)**



**Photographie 25 : Maison des « Murs à Pêches » (Source : BURGEAP, 03/05/18)**



**Photographie 26 : Partie Nord de l'usine EIF (Source : BURGEAP, 03/05/18)**



**Photographie 27 : Partie Sud de l'usine EIF (Source : BURGEAP, 03/05/18)**





**Photographie 28 : Partie Nord-Est du site, en friche (Source : BURGEAP, 03/05/18)**

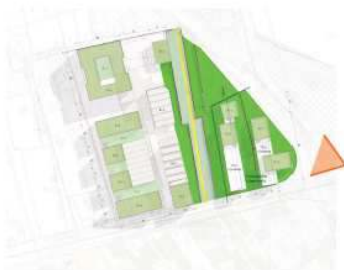


**Photographie 29 : Partie Sud-Est, en friche (Source : BURGEAP, 03/05/18)**

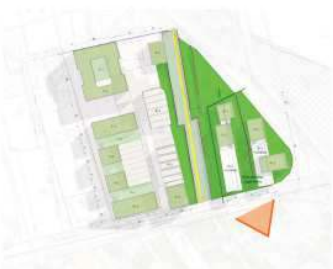


**Photographie 30 : Partie centrale de la zone est en friche, vue du Sud (Source : BURGEAP, 03/05/18)**

**Photographie 1 : Terrain existant**  
17 Juin 2017



**Photographie 2 : Terrain existant**  
17 Juin 2017



**Photographie 33 : Photographies complémentaires prises le 17 juin 2017 (Urbanera)**



VUE AÉRIENNE

EIF: Espaces Imaginaires Fertiles - Montreuil



Figure 8 : Insertion paysagère du projet – Vue aérienne est/ouest (Source : Leclercq & Associés, 2018)

VUE DES LOGEMENTS DEPUIS LA RUE PIERRE DE MONTREUIL

EIF: Espaces Imaginaires Fertiles - Montreuil



Figure 9 : Vue schématique du projet de la rue Pierre de Montreuil – vue vers le nord-ouest (Source : Leclercq & Associés, 2018)

### ► Pollution du sol

Ce sujet fait l'objet d'une annexe volontaire complète (cf. **Annexe volontaire n°7**) présentant en détail les pollutions présentes et les enjeux du site. Ne sont présentés ici que les principaux éléments de la démarche mise en œuvre et l'état d'avancement de cette démarche.

Une étude historique ainsi que des diagnostics complémentaires (sol, gaz du sol, air ambiant, puits privés, etc.) ont été réalisés au droit de l'emprise du projet. A partir de cela, BURGEAP a pu rédiger une note d'interprétation des données obtenues (cf. **Annexe volontaire n°7**). Trois techniques de traitement in situ adaptées au contexte local ont été proposées :

- La bioréduction ou la réduction chimique ;
- Le venting (zone non saturée) ;
- L'extraction multiphasique.

Ces trois techniques sont actuellement en phase d'essais. Une fois les essais finis, un plan de gestion sera rédigé décrivant le dimensionnement de chacune des solutions en accord avec les enjeux ainsi que les risques associés. Le plan de gestion devrait être finalisé fin août / début septembre 2018.

A la suite du plan de gestion, une ARR (Analyse des Risques Résiduels) sera produite.

### ► Prise en compte des périmètres de classement de monuments historiques

A 300 m à l'Est se trouve le site inscrit du domaine de Montreau (parc). Entre les deux se trouve une station-essence, un bureau de Poste et une déchetterie.

Enfin, aucun monument historique n'est présent aux alentours de l'emprise foncière du projet. Le monument historique le plus proche, le site de la Porcelaine Samson, est à 1,3 km à l'Ouest. Ce dernier n'est pas visible depuis la zone d'étude.

### ► Choix du projet

Le projet tel que présenté résulte d'une démarche de long terme s'inscrivant dans la volonté communale de préserver les murs à pêches, symboles d'une partie de l'histoire.

La zone des murs à pêches encore existante couvre une superficie de 37 ha environ. Cette zone est inscrite au PLU de la commune avec des zonages particuliers comportant une prescription de préservation des murs à pêches.

Le site retenu par la commune, sur lequel le projet est implanté, est situé dans cette zone des murs à pêches et en comporte un certain nombre ayant fait l'objet d'un recensement. Ce site comporte aussi un certain nombre de bâtiments en partie occupés et résultant des différentes occupations du site. Certaines de ces occupations ont conduit à une pollution du sol et de la nappe.

Le projet permet d'intégrer à la fois la préservation des murs à pêches, une dépollution du site et des activités en restructurant le bâti.

L'organisation du projet a été conçue pour s'appuyer sur l'existant : le projet prévoit la réhabilitation d'une partie du bâti ayant un intérêt historique industriel. La position des bâtiments réhabilités impose la structure du reste du projet :

- La partie centrale du projet est constituée des bâtiments à destination des activités et de l'hôtel.
- La partie ouest du projet est prévue en zone verte à vocation agricole : cette position est importante car elle se trouve en continuité avec la zone des murs à pêches qui enveloppe le site au nord et à l'ouest et constitue un écran vert avec le site classé existant (voir dans les annexes volontaires).
- La partie est du projet est prévue en bâti à vocation de logements : Les bâtiments sont situés sur des zones impactant le moins possible les murs à pêches. L'architecture de ces bâtiments s'inscrira

pleinement dans la trame des murs à pêches. Cette localisation facilite également l'accessibilité aux transports en commun (futur tram et bus).

### 3.5 Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site

Le site concerné par le projet de BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA est localisé en contexte essentiellement urbain. Il présente la particularité d'être situé au sein du quartier des « *Murs à Pêches* ». A l'ouest et au nord se trouve un ensemble de vestiges du passé agricole de ce quartier.

De la sorte, l'aire d'étude est actuellement occupée :

- Par un cirque ;
- Par la maison des « *Murs à Pêches* » ;
- Par une propriété de l'Etat (logement) ;
- Par l'ancienne entreprise EIF (actuellement occupée par des petites entreprises : brasserie, fabrique à bois, atelier de céramique, etc.).

Aux abords immédiats, l'environnement du projet est essentiellement constitué d'un tissu urbain dense en mutation, associant logements et commerces de proximité en rez-de-chaussée. Cependant, la présence des « *Murs à Pêches* » (au nord et à l'ouest) ainsi que de l'A186 (est, déclassée en Rue de de la Nouvelle France) marque significativement l'environnement du site.

Deux lignes de bus passent par les arrêts suivants :

- Arrêt « Nouvelle France », rue de la Nouvelle-France à 100 m au sud-est (Ligne 122) ;
- Arrêt « Les Ruffins », Boulevard Théophile Sueur à 300 m à l'est (Ligne 122 et 301).

Les transports ferroviaires les plus proches sont : la gare RER (ligne A) de Val-de-Fontenay, à environ 2,3 km au Sud-Est et la station de Métro « Mairie de Montreuil » (Ligne 9) à environ 1,5 km à l'Ouest.

Le site ne comporte aucun plan d'eau.

Le cours d'eau le plus proche est le ru Gobetue, en limite nord du site, aujourd'hui peu visible. Ce cours d'eau est particulier dans le sens où il n'a pas de lit mineur visible : il coule essentiellement dans des canalisations et les rares sections à ciel ouvert se présentent sous forme de fonds humides ou d'eau stagnantes en fonction de la position par rapport à la nappe phréatique.

La commune de Montreuil désire mener un projet de renaturation permettant sa mise en valeur. Ces différents éléments sont localisés sur la **Figure 12** ci-après.



Figure 12 : Abords du projet (Source : GEOPORTAIL, annotations BURGEAP)



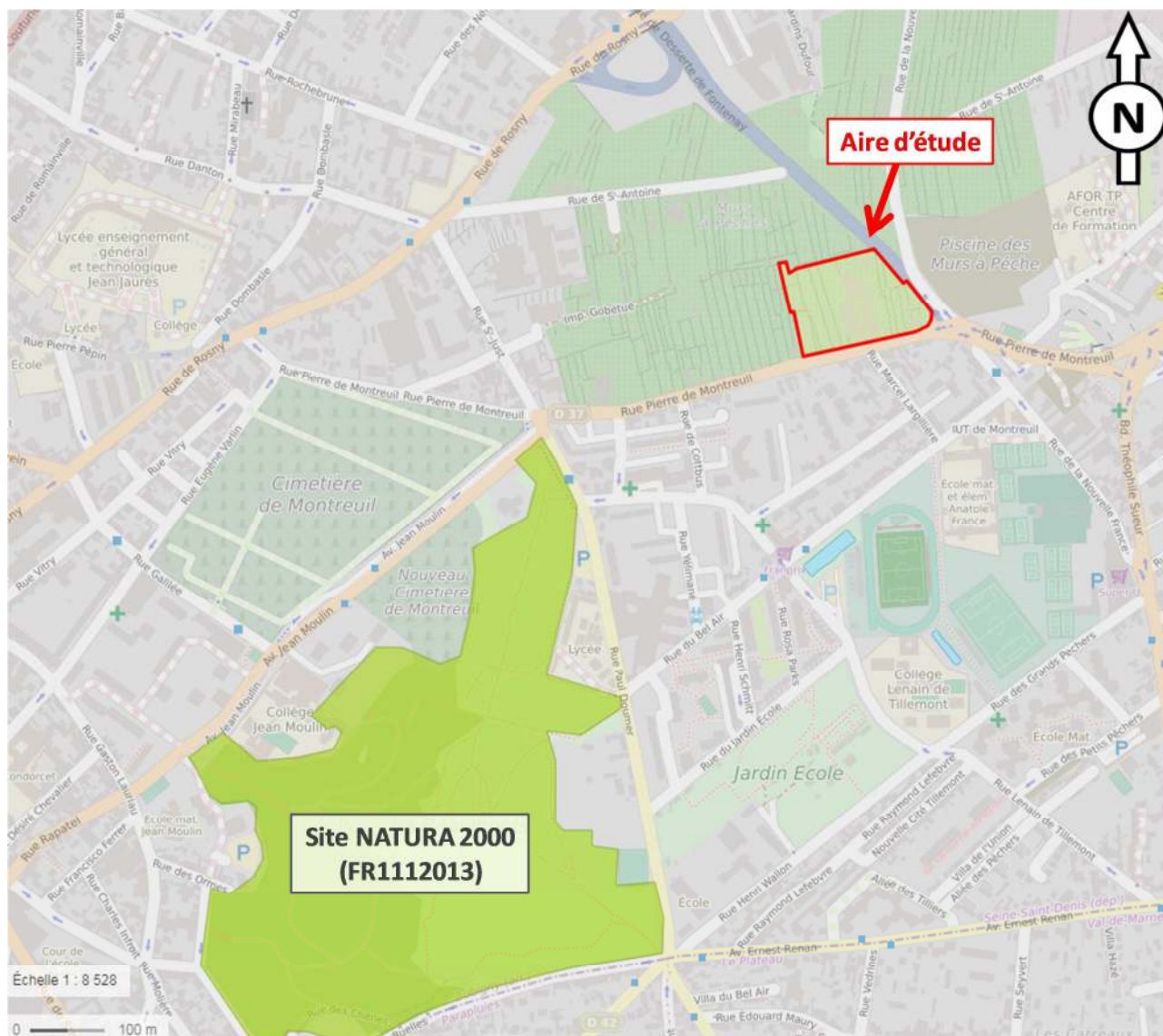


Figure 14 : Localisation du site Natura 2000 le plus proche du projet (Source : GEOPORTAIL, annotations BURGEAP)