



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi)
de l'EPCI Est Ensemble
à l'occasion de sa mise en compatibilité**

**N°MRAe APPIF-2025-111
du 22/10/2025**



Plan de masse existant et plan de masse projet. L'école est reconstruite côté sud-est, les arbres existants sont conservés, un parc recréé (Dossier de déclaration de projet, p. 8 et p. 11).

Sommaire

Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de modification du PLUi.....	7
2. Évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement.....	9
3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	10
ANNEXE.....	11
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	12

Préambule

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

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

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par l'établissement public Est Ensemble pour rendre un avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble (Seine-Saint-Denis) à l'occasion de sa mise en compatibilité et sur son dossier de déclaration de projet daté du 30 juillet 2025.

Le plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité, à un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n° AKIF-2024-066 du 31 juillet 2024.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 30 juillet 2025. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 8 septembre 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 22 octobre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble à l'occasion de sa mise en compatibilité.

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

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

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

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

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

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

EPT	Établissement public territorial
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MGP	Métropole du Grand Paris
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
Papag	Périmètre d'attente de projet global
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France

Avis détaillé

1. Présentation du projet de modification du PLUi

La commune de Montreuil est située dans le département du Seine-St-Denis (93), et est limitrophe de Paris. Elle compte 110 758 habitants (Insee 2022) et fait partie de l'établissement public territorial « Est Ensemble » constitué de neuf communes et de 441 048 habitants (Insee 2022).



Figure 1: situation géographique de la commune, Paris est à l'ouest, et du secteur objet de la mise en compatibilité (pictogramme vert)(déclaration de projet, p. 5)

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble a été adopté en février 2020 et a fait l'objet de plusieurs évolutions. La présente mise en compatibilité du PLUi a été soumise à une obligation d'évaluation environnementale du fait des risques liés à la pollution et de l'installation d'un établissement accueillant une population sensible : l'école Georges Méliès.

Le pétitionnaire indique que le PLUi d'Est Ensemble en vigueur ne permet pas la mise en œuvre du programme de construction du futur groupe scolaire Georges Méliès envisagé. Dans le PLUi en vigueur, la parcelle du projet se situe en zone UC indices 9 1 J b2 du PLUi. La zone UC regroupe les secteurs de centralité du territoire, existants ou à créer. Elle présente des densités bâties importantes³ (p. 22). Le terrain assiette du projet est dans un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (Papag), qui limite la surface de plancher des constructions nouvelles et des extensions à 50 m² et ne permet pas la réalisation du nouveau groupe scolaire Georges Méliès (> 5 000 m²) (p. 23).

La procédure modifie donc le règlement au sein du Papag en créant un périmètre « Papag Mo 1 » où cette règle ne s'applique pas pour les constructions de la sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale », sans modifier le périmètre Papag (p. 24). Les incidences de la modification sur le PLUi sont détaillées, tout en précisant que le Papag sera levé en juin 2027, y compris pour le secteur concerné par la présente modification, et que les règles d'urbanisme de chaque zone s'appliqueront à cette date (p. 25-26).

Le terrain d'assise du projet est constitué par la parcelle cadastrale n° 284 - section R d'une superficie de 6 830 m² dont la ville est propriétaire, dans le quartier du Haut Montreuil à Montreuil (93), sur un terrain d'assise d'une superficie de 6 830 m², à proximité du site d'activités Mozinor et du tracé de la prolongation de la ligne T1 du tramway (p. 5) « La parcelle s'inscrit dans un environnement de typologies mixtes avec des

3 Sauf mention contraire, les numéros de page de cette partie renvoient au document « 2025-07-30_Dossier déclaration projet Melies_Montreuil »

pavillons, d'immeubles d'habitat collectif et de bâtiments industriels dont le plus notable par son architecture remarquable et son emprise est l'ancienne usine Mozinor » (p. 8)

Les bâtiments de l'école actuelle datent des années 1980, ils sont constitués de neuf salles de classes, dont trois dans des préfabriqués, d'un restaurant scolaire et d'une bibliothèque. La surface de plancher est de 1 742 m² et la surface de la cour de récréation est de 1 260 m². A cela s'ajoutent sur la partie nord-ouest l'accès à l'école et des allées de circulation. L'autre partie de la parcelle est occupée par un espace public, « *le champ de poires* » accessible aux habitants du quartier d'une superficie de 2 450 m² dont une aire de jeux de 817 m² et des espaces verts sur 1 633 m² (p. 9 - 10).

Les travaux de construction du futur groupe scolaire Georges Méliès ont été programmés afin de répondre à l'augmentation continue des effectifs scolaires et le choix de la parcelle existante du fait de l'absence de foncier disponible dans le quartier. Il est prévu un groupe scolaire de 24 classes, « *9 classes maternelles et 15 classes de niveau élémentaire, dont 4 classes [modulables] en lieu et place de la maternelle existante* » auxquelles s'ajoutent : un centre de loisirs élémentaire et maternel, des locaux mutualisés pour les écoles et centres de loisirs (bibliothèque, ateliers, etc.), deux salles de restauration (maternelle et élémentaire), des locaux logistiques et techniques supports pour l'ensemble du groupe scolaire, un logement pour gardien, une salle polyvalente mutualisée (maternelle et élémentaire) et ouverte au public en dehors des horaires scolaires et du centre de loisirs. Les bâtiments occuperont 5 586 m² de SdP. Des espaces extérieurs sont programmés. (p. 10-11).



Figure 2: vue depuis l'avenue du président Salvador Allende sur le parvis (déclaration de projet, p. 12)

Le projet prévoit la création d'un jardin partagé ouvert aux habitants ainsi qu'une augmentation de la surface d'espaces verts accessibles au public scolaire, à travers la création de deux cours « oasis ». Une attention est portée à la végétalisation (6 arbres existants conservés, plantation de 25 autres, espaces de pleine terre) (p. 15).

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique a également été créée et est versée au dossier.



Figure 3: cartographie de l'OAP Méliès (OAP Méliès, p. 3 et 4)

2. Évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement

Le site s'inscrit dans un contexte historique industriel. Il est identifié que le public sensible⁴ du projet sera accueilli sur des terres potentiellement polluées, où un risque par voie d'inhalation existerait (Évaluation environnementale p. 43⁵).

Le pétitionnaire a inscrit dans l'OAP Méliès que « sur recommandation d'expert et sur la base du diagnostic de terrain des pollutions, l'OAP inscrit la nécessité de l'excavation complète des remblais à prévoir ainsi que des contrôles afin d'éviter tout risque sanitaire ». L'OAP « prévoit également de porter une attention particulière en phase travaux pour éviter tout risque lié aux pollutions en présence » (p. 43).

L'Autorité environnementale souligne que les deux diagnostics joints au dossier, manquent d'un résumé non technique accessible au public. Il est indiqué qu'un ancien établissement industriel est recensé par la Casias⁶ (Carte des anciens sites industriel et activités de service), l'entreprise Malo, qui effectuait du découpage de métaux, mais aucun lien n'est fait ensuite avec la recherche des polluants liés à cette activité, notamment en ce

4 Circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles - Constructions avec usage d'accueil de populations sensibles [R556-2 CE](#).

5 Dans cette deuxième partie, sauf indication contraire, les numéros de page renvoient à l'évaluation environnementale

6 Identifiant Basias : IDF9305046 (Identifiant InfoSol : SSP3894085)

qui concerne les composés organiques halogénés volatiles. Or, s'ils sont présents, ils sont susceptibles de polluer les nappes. Le diagnostic n'indique pas si des nappes sont présentes au droit du site. Il n'est pas précisé pourquoi les sondages n'ont pas été réalisés à une profondeur supérieure à deux mètres.

L'Autorité environnementale souligne la présence de mercure volatile très toxique dans les remblais.

L'Autorité environnementale rappelle la nécessité de démontrer l'absence d'alternative conduisant à construire cet établissement sensible sur un site pollué, et si tel était le cas, de garantir la compatibilité des usages envisagés (locaux, jardin partagé....) aux emplacements retenus après dépollution du site. Des restrictions d'usages pourront être prévues dans le règlement du PLUi. Le permis de construire devra alors comprendre un bilan des avantages et inconvénients des différents sites envisagés pour accueillir l'école, et suggère d'y inclure le site actuel, non situé au droit d'un ancien site industriel.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter le diagnostic en incluant une analyse des composés organiques volatiles, dont les halogénés, et de réaliser une analyse des risques résiduels prédictive pour le risque par inhalation dans l'air intérieur de l'école avant la mise en compatibilité du PLUi ;
- démontrer l'absence d'alternative conduisant à la construction d'un établissement sensible sur un site pollué. Dans ce cas l'OAP Méliès devra permettre de s'assurer de la compatibilité des usages envisagés avec le site dépollué
- inscrire dans l'OAP Méliès le respect de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués de 2017⁷, ainsi que la stratégie d'accueil d'établissements sensibles sur des sites et sols pollués;

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

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

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf-migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au président d'Est Ensemble que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'[Autorité environnementale](#) est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 22/10/2025

Siégeaient :

Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, président par intérim, Stéphan COMBES, Philippe GRALL, Jacques REGAD et Tony RENUCCI

⁷ Voir : <https://ssp-infoterre.brgm.fr/fr/methodologie/methodologie-nationale-gestion-ssp>

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le diagnostic en incluant une analyse des composés organiques volatiles, dont les halogénés, et de réaliser une analyse des risques résiduels prédictive pour le risque par inhalation dans l'air intérieur de l'école avant la mise en compatibilité du PLUi ; - démontrer l'absence d'alternative conduisant à la construction d'un établissement sensible sur un site pollué. Dans ce cas l'OAP Meliès devra permettre de s'assurer de la compatibilité des usages envisagés avec le site dépollué - inscrire dans l'OAP Méliès le respect de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués de 2017, ainsi que la stratégie d'accueil d'établissements sensibles sur des sites et sols pollués;.....10