



Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de construction d'un ensemble immobilier
situé rue Jean Jaurès à Villiers-sur-Marne (94)**

N° APJIF-2024-012
du 20/03/2024

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de construction d'un ensemble immobilier, situé rue Jean Jaurès à Villiers-sur-Marne (94), porté par SCCV Villiers-Pierres, et son étude d'impact, datée d'octobre 2023. Il est émis dans le cadre d'une demande de permis de construire, déposée le 12 juillet 2023. Le projet fait également l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Le projet consiste en l'aménagement, sur le site d'un ancien abattoir d'une superficie de 5 287 m², d'un ensemble immobilier composé de 119 logements (répartis sur quatre bâtiments), d'un commerce, d'un parking souterrain et de 1 587 m² d'espaces paysagers, sur deux parcelles cadastrales situées 36/38 rue Jean Jaurès à Villiers-sur-Marne dans le département du Val-de-Marne. La surface de plancher du projet totalise 12 839 m².

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- le paysage ;
- les mobilités ;
- la prise en compte des pollutions sonores, des sols, la présence d'amiante dans les bâtiments à démolir et la gestion des déchets ;
- l'énergie et le climat.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- mieux prendre en compte le cumul des incidences du projet avec celles d'autres projets voisins ;
- présenter une analyse complète des solutions de substitution raisonnables en ce qui concerne notamment les places de stationnement et l'implantation des bâtiments par rapport aux axes routiers les plus bruyants ;
- compléter les études sur les nuisances sonores en tenant compte des valeurs au-delà desquelles l'OMS considère qu'il y a des atteintes à la santé humaine et prendre des mesures adaptées en conséquence ;
- préciser comment seront désamiantés les bâtiments et gérés les déchets générés par les démolitions et les travaux et comment sera évitée la pollution des eaux pluviales.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés est en page 5. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
2. L'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	10
3.1. Le paysage.....	10
3.2. Les mobilités.....	11
3.3. La prise en compte des pollutions.....	11
3.4. L'énergie et le climat.....	15
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	15
ANNEXE.....	17
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

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 environnementale 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 a été saisie par la commune de Villiers-sur-Marne pour rendre un avis sur un projet d'ensemble immobilier - rue Jean Jaurès, porté par SCCV Villiers-Pierres, situé à Villiers-sur-Marne (94) et sur son étude d'impact datée d'octobre 2023.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubriques 39° a) et 41° a) du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2023-058 du 31 mars 2023. Cette décision était motivée par la pollution des sols, par les nuisances sonores affectant le site, par les risques de mouvements de terrain et par les déchets, notamment ceux comportant de l'amiante, résultant des démolitions.

Cette saisine étant conforme au I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 20/01/24. Conformément au II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 6 février 2024. Sa réponse du 13 mars 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 20/03/2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'un ensemble immobilier, situé rue Jean Jaurès à Villiers-sur-Marne (94).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice, 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).

Il est rappelé que pour tous les projets 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 projet 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 projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet 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 projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

Casias	Carte des anciens sites industriels et activités de service
dB(A)	Évaluation en décibels d'un niveau sonore avec la pondération A de la norme CEI 61672
EI	Étude d'impact
EnR	Énergies renouvelables
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
HCT	Hydrocarbures totaux
Lden	(« Level day-evening-night » en anglais) Niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée et durant la nuit
N-1	Niveau -1
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PC	Permis de construire
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
R+5+C	Rez-de-chaussée + cinq étages au dessus + combles
RD	Route départementale
RNT	Résumé non technique
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Cet avis porte sur la construction d'un ensemble immobilier, composé de 119 logements, d'un commerce, d'un parking souterrain et d'espaces paysagers, sur deux parcelles cadastrales situées 36/38 rue Jean Jaurès (RD 203) à Villiers-sur-Marne dans le département du Val-de-Marne.

D'une superficie totale de 5 287 m², ces parcelles sont situées à 200 m de l'autoroute A4 et à 400 m de la future ligne 15 sud du Grand Paris Express (GPE). Au nord du site, de l'autre côté de la rue Jean Jaurès, se trouve une zone commerciale avec un magasin IKEA et, au sud, plusieurs autres commerces (RNT p. 3).



Figure 1: situation du projet dans son environnement (étude d'incidence loi sur l'Eau p.17)

Le chantier à l'ouest du bld Jacques Chirac est celui de la future gare de la ligne 15 du GPE et de la Zac Marne-Europe

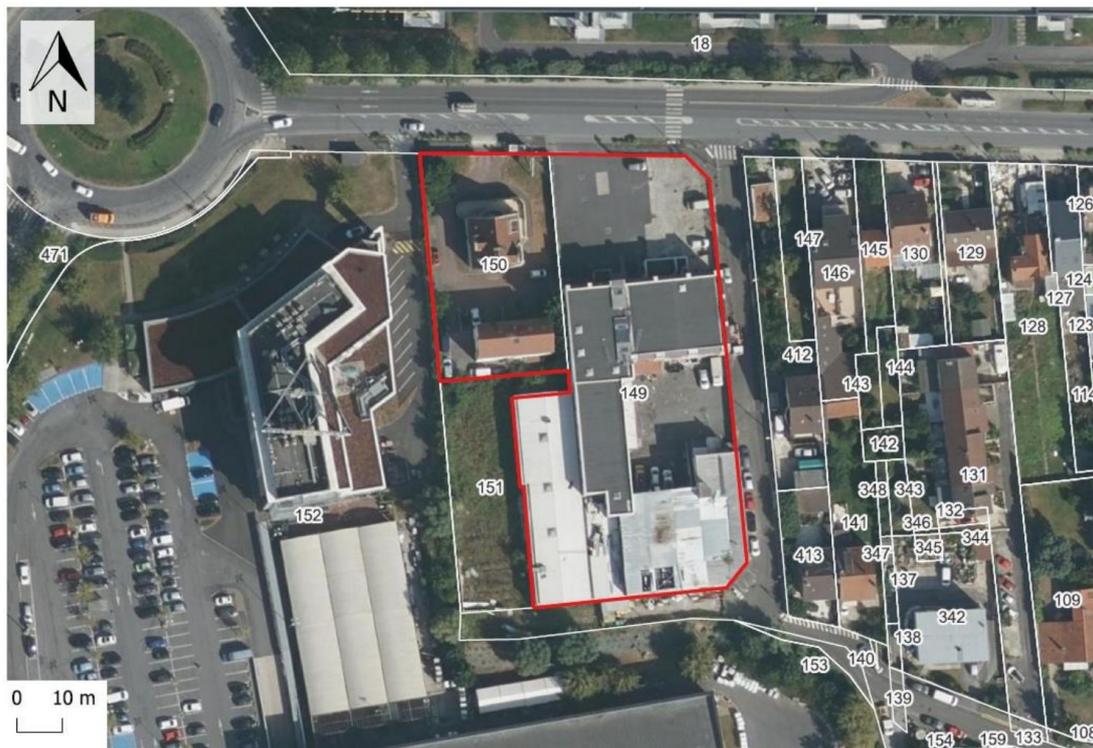


Figure 2: Emprise du projet, tracé rouge) (p.21, EI)

Le projet – porté par SCCV Villiers-Pierres - prévoit la démolition de bâtiments d'activités et de commerces (un ancien abattoir et une supérette) et celle de deux bâtiments résidentiels en copropriété, en vue de la construction de quatre immeubles (cf. figure 3) culminant à R+5+combles. Ils seront équipés d'un parking créé sur deux niveaux de sous-sol et doté de 190 places pour véhicules légers (dont 60 places publiques) et d'un local vélo en N-1 de 120 places. Un commerce de 954 m² est également prévu au rez-de-chaussée. Le projet totalise une surface de plancher de 12 839 m². (pp. 22-24, EI²)



Figure 3: Perspective d'insertion ; vue depuis la rue Jean Jaurès (p. 22, EI)

La répartition des 119 logements est prévue comme suit (voir le plan de masse en figure 4) : 86 logements en accession (bâtiments A et B), 18 en bail réel solidaire (bâtiment C) et 15 en « co-living » (150 chambres, bâtiment D). (p.22, EI.)

Enfin, autour de ces immeubles seront aménagés des espaces verts d'une superficie de 1 587 m² (dont 1 098 m² en pleine terre), composés de pelouses, de 78 arbres nouvellement plantés, de chemins piétons et d'une frange paysagère en façade, du côté des rues Jean Jaurès et des Pierres (p. 24, EI).

rès et des Pierres (p. 24, EI).

² Dans le présent avis, la mention « EI » renvoie à l'étude d'impact



Figure 4: Plan de masse du projet (p. 27 EI)

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- le paysage ;
- les mobilités ;
- la prise en compte des pollutions sonores, des sols, des bâtiment démolis et les déchets générés ;
- l'énergie et le climat.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

La présentation de l'état initial de l'environnement aborde un grand nombre de thématiques mais le traitement de chacune reste généralement très sommaire. Par exemple, le maître d'ouvrage n'a pas réalisé un inventaire de la flore sur la parcelle cadastrale n° 150³. Malgré le caractère déjà fortement artificialisé de cette parcelle, un tel inventaire aurait été nécessaire pour identifier et préserver dans la mesure du possible la biodiversité résiduelle. De fait, aucune explication du choix d'abattre cinq arbres et d'en conserver deux autres sur cette parcelle n'est formulée (informations présentées seulement sur un des plans de masse dans le dossier de permis de construire).

³ Il s'agit d'une parcelle avec deux bâtiments en copropriété. Cf. p. 60 de l'EI.

Par ailleurs, le dossier contient des études thématiques relatives notamment à la pollution des sols, à l'amiante, à l'hydrogéologie et à l'acoustique. Mais il ne comporte pas d'étude des nouveaux déplacements générés par le projet, question pourtant importante à l'échelle locale, compte tenu des pollutions et nuisances supplémentaires générées.

Le projet faisant l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, le dossier présenté à ce titre, dont une étude d'incidences, est annexé à l'étude d'impact.

Un autre élément manquant concerne l'analyse du cumul des incidences avec d'autres projets aux alentours. Le dossier ne fait aucunement état du projet de la Zac Marne Europe, projet d'aménagement urbain majeur situé à 200 m à l'ouest du site, ni du projet de bus en site propre « Altival » (à 150 m à l'ouest). La mention de la future station Villiers-Bry-Champigny de la ligne 15 du Grand Paris Express (à 400 m au sud-ouest, ouverture prévue pour 2025) reste extrêmement sommaire (p. 159 de l'EI).

Enfin, le résumé non-technique consiste principalement en la reprise de tableaux résumant l'état initial, les incidences du projet et les mesures destinées à les éviter, les réduire, ou les compenser (ERC), déjà présentées dans le document principal, sans aucun commentaire explicatif permettant à un large public de comprendre les enjeux du projet.

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets environnants, en y décrivant et prenant en compte les projets limitrophes structurants pour le quartier (station de métro Villiers-Bry-Champigny, Zac Marne Europe, bus en site propre Altival).

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact a été finalisée en octobre 2023, avant l'approbation, le 12 décembre 2023, du nouveau plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne et Bois. A la différence de l'ancien PLU, ce PLUi inclut le périmètre de 500 m autour de la future station de métro Villiers-Bry-Champigny, ce qui modifie les règles relatives à la création de places de stationnement dans cet espace (cf. section 2.3 ci-après).⁴

Globalement, le projet s'inscrit dans le principe du schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) concernant la densification de l'habitat dans les quartiers proches d'une station de métro ou d'une gare ferroviaire existante ou à venir (p. 197, EI)

Le projet se situe dans une zone UC (« habitat collectif ») du PLUi. Il s'agit du projet principal de l'OAP sectorielle « Rue des Pierres /Rue Jean Jaurès ». Les règles de construction applicables au secteur de l'OAP prévoient des logements d'une hauteur maximale de R+5. Cependant, le projet prévoit des immeubles de R+5+C (ou R+5+attique). L'Autorité environnementale relève donc le non respect des règles de hauteur du PLUi par le projet et potentiellement un impact majoré, notamment sur le paysage d'entrée de ville⁵.

(2) L'Autorité environnementale recommande de vérifier la cohérence entre les hauteurs maximales des bâtiments prévus et celles des règles de l'OAP sectorielle concernée du PLUi compte tenu de l'impact potentiel sur le paysage en entrée de ville.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La description des solutions de substitution (partie 4 de l'EI) tient en quatre paragraphes courts et la seule alternative évoquée concerne le parking à deux niveaux de sous-sol (par exemple, un parking à un seul niveau

⁴ PLU Intercommunal Paris Est Marne et Bois, plans de zonage avec prescriptions, zonage Villiers-sur-Marne, cf. https://www.parisestmarnebois.fr/sites/default/files/2023-12/4-1a-ZONAGE_VILLIERS%20SUR%20MARNE.pdf

⁵ Ibid, Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), p. 133.

de sous-sol avec un nombre réduit de places ou des places de stationnement à l'air libre). La nature très succincte de la justification de ce choix par le maître d'ouvrage (« Néanmoins, au vu [...] du nombre de logements minimal requis pour l'équilibre économique de cette opération, le choix de recourir à deux niveaux de sous-sols s'est imposé. », p. 116 de l'EI.) laisse penser que les impacts négatifs d'un tel aménagement, en particulier l'augmentation du trafic local⁶ et le risque d'aggravation du phénomène de remontée de nappe⁷, n'ont pas été suffisamment pris en compte lors de la conception du projet.

L'Autorité environnementale observe à cet égard que, comme le permettent les règles du PLUi Paris Est Marne et Bois (p. 111) portant sur le nombre de places de stationnement automobile à prévoir pour l'habitat collectif situé à l'intérieur du périmètre des 500 m autour de la future station de métro, l'aménageur aurait pu viser un nombre de places inférieur à une par logement⁸.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale relève que la nécessité de créer 60 places publiques pour les clients du nouveau commerce n'est pas démontrée, dès lors qu'il existe une offre importante de stationnement public dans les environs (par exemple, à l'ouest du magasin Bricorama).

Concernant l'exposition des futurs habitants au bruit important émanant des infrastructures routières à proximité, notamment l'autoroute A4 et la RD 203 (rue Jean Jaurès), l'EI ne précise pas si le maître d'ouvrage a analysé des solutions alternatives à un positionnement de deux des bâtiments (C et D) plus loin de ces sources de bruit majeur.

Plus largement, aucune solution de substitution raisonnable aux choix retenus dans le cadre du projet n'est exposée, alors qu'une telle présentation est obligatoire en application de l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation complète des solutions de substitution raisonnables, s'agissant notamment du nombre de places de stationnement automobile par logement et de places de stationnement publiques, ainsi que du positionnement des bâtiments par rapport aux axes de circulation les plus bruyants.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Le paysage

Le dossier spécifie qu'actuellement le site est dégradé et que le projet « offre la possibilité d'améliorer l'aspect paysagé du site via une qualité architecturale forte et une transition douce vers l'espace pavillonnaire » (p. 64, E.). Il met aussi l'accent sur le rôle que le projet peut jouer pour marquer l'entrée de ville, car les immeubles se situeront au début de ses quartiers pavillonnaires et après un giratoire structurant reliant des routes départementales (p. 64, EI).

Néanmoins, aucune analyse sérieuse des impacts du projet sur le paysage n'a été réalisée, ce qui aurait pourtant permis d'identifier et de mieux visualiser les enjeux d'insertion dans un paysage déjà fortement marqué par des axes routiers et par les grandes enseignes situées à proximité, étant souligné que ce paysage est amené à beaucoup évoluer dans les années à venir avec la réalisation de la Zac Marne Europe.

Nonobstant le problème de la surélévation des constructions déjà mentionné ci-dessus, le principe évoqué dans l'OAP sectorielle d'une progressivité des hauteurs (de plus bas à l'est à plus haut à l'ouest) est respecté dans le projet.

⁶ Ce qui engendre de la congestion, une dégradation de la qualité de l'air et du bruit supplémentaire.

⁷ La partie est du site est en bordure d'une zone d'aléa de remontée de nappe (« zone potentiellement sujette aux inondations de cave » (p. 88, EI) et le site se trouve dans une enveloppe d'alerte de zone humide probable (classe B) selon la carte de la DRIEAT d'Île-de-France.

⁸ Dans ce périmètre, la règle de 1,2 places de stationnement par logement ne s'applique pas : « Une possibilité d'abattement est autorisée dans le périmètre de 500 m autour de la gare ». Ibid, Règlement écrit du PLUi – Article UC.17.

En revanche, l'OAP évoque aussi le principe d'une « transition paysagère » pour les franges du projet situées sur la rue Jean Jaurès et la rue des Pierres⁹, notamment grâce à la plantation d'arbres en alignement. Or, sur le plan des espaces verts communiqué par l'aménageur, de telles plantations sont absentes, à la fois sur l'ensemble de la rue Jean-Jaurès et sur la première partie de la rue des Pierres¹⁰.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter une analyse des impacts du projet sur le paysage urbain, tenant compte notamment des évolutions notables que générera l'aménagement de la Zac Marne Europe ;**
- **justifier l'absence de plantation d'arbres en alignement devant les façades des immeubles donnant sur la rue Jean Jaurès et sur la première partie de la rue des Pierres, dont le principe est prévu dans l'OAP sectorielle.**

3.2. Les mobilités

Le dossier traite cette thématique d'une manière trop succincte (quatre pages avec quelques lignes de texte et des cartes, dans la partie 3.5.5 de l'étude d'impact).

Il est indiqué que le futur ensemble immobilier sera desservi par la ligne de bus 110 (gare RER de Villiers-sur-Marne/Le Plessis-Tréville - gare RER de Joinville-le-Pont) et qu'il n'existe pas à ce jour de liaison cyclable sécurisée entre le site et le centre-ville (respectivement p. 70 et p. 71 de l'EI).

Il est mentionné sommairement que « le territoire de Villiers-sur-Marne est assez bien desservi par les réseaux de transport en commun et de voies douces » (p. 71, EI), mais le dossier n'identifie pas sur les cartes présentées les connexions entre le site du projet et ces réseaux de transports (cf. pp. 68-71 de EI). Pour l'Autorité environnementale, cette présentation est trop générale et devrait être accompagnée d'une analyse portant plus spécifiquement sur l'accessibilité du secteur du projet. La proximité de la future station de métro de Villiers-Bry-Champigny n'est pas mentionnée et aucune information relative aux potentielles liaisons piétonnes et cyclables entre le projet et cette future station n'est présentée.

Un des plans de masse communiqués fait apparaître une nouvelle piste cyclable longeant la rue Jean Jaurès au niveau du site du projet. Pourtant, l'EI ne mentionne pas cet aménagement cyclable. De plus, ce plan de masse n'indique pas de prolongement de cette piste vers la rue des Pierres et l'entrée principale des bâtiments A et B¹¹.

Le potentiel d'utilisation des modes alternatifs aux véhicules individuels motorisés par les futurs habitants et usagers du projet et plus largement, par ceux de l'ensemble du secteur, n'est pas évalué, et les mesures favorisant le développement de ces modes ne sont pas mises en rapport avec un tel potentiel.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- **compléter l'étude d'impact en indiquant le potentiel et la contribution du projet à l'amélioration des cheminements piétons et cyclables dans le quartier, notamment vers la gare du RER existante, les arrêts de bus situés à proximité (ligne 110 et futur Altival), le centre-ville et la future station de métro ;**
- **préciser les conditions d'accès aux bâtiments A et B pour les modes actifs (rue des Pierres).**

3.3. La prise en compte des pollutions

■ Pollution sonore

9 PLU Intercommunal Paris Est Marne et Bois, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), p. 135.

10 Cf. plan de masse intitulé « Espaces verts projetés », communiqué dans le cadre de la demande du PC.

11 Cf. plan de masse intitulé « Rez-de-chaussée », communiqué dans le cadre de la demande du PC.



Figure 5: Niveaux sonores dans le quartier et au droit du site du projet (tracé noir MRAe) en Lden dB(A) / carte de 2022 de Bruitparif

Le projet est localisé dans une zone fortement exposée au bruit à cause de la proximité d'axes routiers importants, notamment l'autoroute A4, qui est à moins de 200 m, et la RD 203 / rue Jean-Jaurès (l'adresse du projet). Ces deux voies sont en catégories 1 et 3 respectivement du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre (p. 148, EI).

Selon la carte de Bruitparif (cf. figure 4) les façades nord et ouest des nouveaux bâtiments seront exposées à des niveaux sonores d'origine routière situés entre 65 et 75 dB(A) Lden, valeurs largement au-dessus des seuils au-delà desquels l'OMS constate des effets néfastes sur la santé humaine : 53 dB(A) de jour et 45 dB(A) de nuit.

Seules des mesures d'isolation acoustique sont présentées dans le dossier : double vitrage, toitures terrasses et murs maçonnés construits en béton armé, entrées d'air en

façade isophoniques, traitement acoustique des équipements techniques des bâtiments (sur façades et toitures), emploi de béton d'une épaisseur de 16 cm pour les façades (pp. 176-8, EI). Selon le maître d'ouvrage, ces mesures devraient permettre une réduction du bruit à l'intérieur des logements entre 31 et 38 dB (cf. p. 176, EI) et donc un respect de la réglementation dans ce domaine.

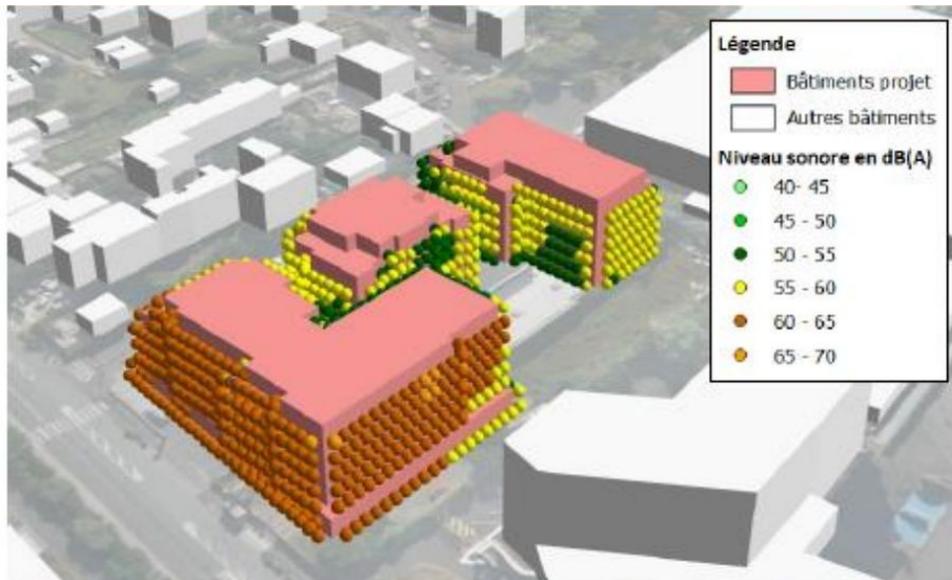


Figure 6: Plan 3D du projet et niveau sonore à 2 mètres des façades en période diurne (vue depuis nord-ouest du site) / p.150, EI

Cependant, l'Autorité environnementale constate plusieurs lacunes dans le traitement de cette thématique. D'abord, le dossier indique que les mesures d'isolation ne sont prévues que pour « les façades Nord, Est et

Ouest du bâtiment D » (situé sur le quart nord-ouest du site), alors que le bâtiment C est également fortement exposé au bruit, surtout sur sa façade nord donnant sur la rue Jean Jaurès (p. 176, EI).

Par ailleurs, la campagne de mesures acoustiques réalisée en mai 2023¹² semble avoir minimisé le niveau sonore au niveau du quart sud-ouest du site (façade ouest du bâtiment A). Il existe en effet une divergence entre les résultats de l'étude acoustique du maître d'ouvrage à cet endroit et les 65-70 dB(A) Lden indiqués sur la carte de Bruitparif (cf. l'éperon en rouge) sans que l'écart important entre le bruit modélisé en Lden et le bruit mesuré en LAeq ne soit justifié.

En outre, l'étude acoustique a été réalisée à partir d'un point fixe sur la RD 203 pendant 24 heures, ce qui constitue une période trop courte. Quant aux points mobiles installés sur le site lui-même, la durée de ces mesures se limitait à quelques dizaines de minutes.

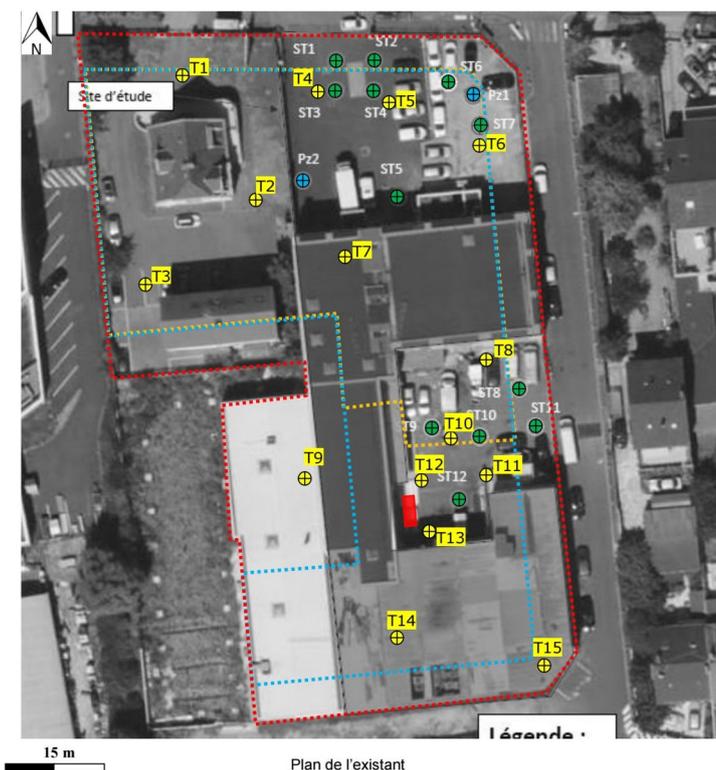
Enfin, au-delà du respect du minimum réglementaire lié aux mesures d'isolement acoustique prévues sur certaines des façades nord, la fiche « ER 06 – Limitation du bruit en phase exploitation » (pp.175-83, EI) ne prévoit aucune autre mesure de réduction de l'exposition des nuisances sonores, telle qu'une éventuelle adaptation du positionnement des chambres dans les appartements les plus exposés au bruit du trafic routier, permettant de prendre en compte l'ouverture des fenêtres en particulier durant la saison chaude et le confort dans les espaces de vie extérieurs.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier l'absence de mesures d'isolement acoustique pour la façade nord du bâtiment C (celle donnant sur la RD 203) ;
- justifier de la représentativité de la campagne de mesure compte tenu de la différence entre les niveaux mesurés en LAeq, et les niveaux modélisés en Lden - afin de déterminer la nécessité ou non d'un isolement acoustique renforcé de la façade ouest du bâtiment A ;
- préciser le nombre de personnes exposées, avant et après réalisation du projet, à des niveaux sonores dépassant les seuils au-delà desquels l'OMS considère des effets néfastes pour la santé humaine et prévoir le cas échéant des mesures de réduction complémentaires.

■ Pollution des sols

D'après la carte des anciens sites industriels et activités de service (Casias) sont recensés sur le site du projet un ancien garage (SSP3896693) et un abattoir (SSP3896676)¹³. Des risques de pollution existent donc de par ces anciennes activités et l'identification notamment d'une cuve à fioul de 18 000 litres (le garage) et de salles frigorifiques (l'abattoir).



Le maître d'ouvrage a conduit deux diagnostics de sols (en 2020 et 2023), annexés à l'étude d'impact, qui montrent globalement la présence dans les sols d'anomalies en métaux lourds dont le plomb, de HAP volatils et HCT volatils et semi-volatils, ainsi que de concentrations d'hydrocarbures dans les eaux souterraines¹⁴. En conséquence, le projet prévoit de recouvrir les

Marne (94) », réalisée par le bureau d'études GANTHA. qui vend des produits surgelés à cette adresse, ne pratique données ICPE de la préfecture du Val-de-Marne la société matériel de réfrigération et de compression). agnostic, la présence des métaux lourds, HAP et HCT n'était moyenne des terres/remblais rencontrés classiquement au

20/03/2024

[retour sommaire](#)

Immeuble immobilier situé rue
Marne (94)

13/19

Figure 7: Localisation des sondages pour le diagnostic des sols réalisé par SOLPOL en mars 2023 / p.34, annexe 4 de l'EI

espaces paysagers en pleine terre avec de la terre végétale ou des remblais d'apport sains et sur une épaisseur minimale de 30 cm (p. 173, EI).

Le projet prévoit la démolition de bâtiments divers dont les dates de construction ne sont pas indiquées dans l'étude d'impact. Des diagnostics de recherche d'amiante ont été réalisés sur la parcelle n°149 (où sont situés les bâtiments d'activités), mais pas sur la parcelle n°150. Ils révèlent la présence d'amiante. Le dossier considère qu'il est retrouvé en faible quantité (p. 102, EI).

Globalement, cette problématique n'est pas suffisamment prise en compte. L'enjeu sanitaire n'est pas négligeable au regard de la période de construction supposée des bâtiments et de leurs typologies, et l'amiante présente un risque sanitaire quelle qu'en soit la quantité. Le maître d'ouvrage a l'obligation de respecter les textes en vigueur, notamment les articles R.1334-14 et suivants du code de la santé publique¹⁵.

De plus, même si le dossier prévoit l'enfouissement des déchets contenant de l'amiante lors de la phase chantier, il ne détaille pas les mesures de sécurité qui seront entreprises lors du désamiantage.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude d'impact par un diagnostic amiante pour la parcelle n°150 ;
- préciser les mesures qui seront mises en place lors du désamiantage, afin de protéger les travailleurs et la population avoisinante d'une éventuelle dispersion dans l'air de fibres d'amiante.

■ Gestion des déchets

Les démolitions prévues lors de la phase chantier généreront selon le dossier environ 2 400 tonnes de déchets (p. 164, EI). De plus, le volume de terres excavées (parking en sous-sol, fondations, etc.) et évacuées sera de l'ordre de 15 000 m³ (p. 170, EI). Quant aux déchets, le maître d'ouvrage prévoit de les trier selon la catégorie de déchet et de les gérer ensuite de la manière suivante : 871 tonnes seront recyclées, 1511 tonnes feront l'objet d'un remblayage ou d'un comblement de carrière, 21 tonnes feront l'objet d'une valorisation énergétique, et 0,1 tonne sera enfouie, principalement pour l'amiante (pp. 164-165, EI). Il indique également le potentiel permettant de réemployer jusqu'à 144 tonnes de déchets, au lieu de les recycler, ou de les envoyer pour le remblayage.¹⁶

L'Autorité environnementale salue l'engagement de recycler plus d'un tiers des déchets de chantier. Mais elle constate que les modalités du réemploi des catégories de déchets éligibles à ce traitement ne sont pas expliquées (cf. la liste, p. 164, EI).

(8) L'Autorité environnementale recommande de détailler les modalités du réemploi des 144 tonnes de déchets de chantier qui sont éligibles à ce traitement.

Afin de permettre la création du parking souterrain, le maître d'ouvrage sera obligé de pomper les eaux de la nappe lors de la phase travaux¹⁷. Cependant, les diagnostics de sols ont démontré que cette eau contient des anomalies de teneurs en fer et en aluminium et une teneur en matières en suspension supérieure au seuil réglementaire en Seine-Saint-Denis¹⁸. Le dossier précise que cette eau ne peut pas être gérée sur place via un système d'infiltration à cause du manque de perméabilité des sols et en conséquence elle doit être déversée dans le réseau des eaux pluviales. Le maître d'ouvrage s'engage à surveiller la quantité et la qualité de ces déversements. Les modalités de cette surveillance ne sont pas explicitées.

(9) L'Autorité environnementale recommande d'indiquer quelles mesures de précaution seront mises en

15 Ainsi, toute intervention sur des matériaux amiantés doit être préalablement déclarée à l'Inspection du travail et faire l'objet d'un plan de retrait communiqué à l'administration compétente.

16 Principalement pour les catégories de déchets suivantes : VRD (55 t) ; couvertures/étanchéités/charpentes (69 t); revêtements/chapes/peintures (17 t). Cf. p.164, EI.

17 Le projet fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau.

18 Le maître d'ouvrage s'est référé au seuil de 600 mg/l du Règlement du service d'assainissement de la Seine-Saint-Denis, publié par ce Département en février 2014. Cf. p.43, https://data.seinesaintdenis.fr/IMG/pdf/departement93-reglement_departemental_assainissement-2014.pdf

œuvre pour éviter que l'eau pompée de la nappe lors des travaux pollue le réseau des eaux pluviales.

3.4. L'énergie et le climat

Conformément aux exigences légales, le dossier comporte une étude intitulée « Étude sur le potentiel en énergies renouvelables ». Celle-ci examine les différentes options pour l'utilisation des énergies renouvelables dans le cadre du projet. Les principales solutions proposées sont :

- les panneaux photovoltaïques installés en toiture ;
- les pompes à chaleur aérothermiques ;
- la géothermie ;
- la biomasse (bois) pour alimenter en énergie des chaudières collectives ;
- la récupération de la chaleur des eaux usées¹⁹.

Le maître d'ouvrage retient pour le projet les deux premières solutions : panneaux solaires et pompes à chaleur (p. 123, EI). Les panneaux seront installés sur les toitures des bâtiments A, C et D afin d'alimenter les systèmes d'eau chaude sanitaire dans chaque bâtiment.²⁰ En revanche, le maître d'ouvrage n'explique pas pourquoi le bâtiment B n'est pas adapté à cette solution. Quant aux pompes à chaleur aérothermiques, il manque une description détaillée du déploiement de cette technologie : par exemple, le dossier ne précise pas combien de logements vont en bénéficier, où les pompes seront installées et s'il s'agit d'un système air/air ou d'un système air/eau.

L'étude d'impact n'indique pas quels seront les matériaux de construction, à part une mention brève de l'utilisation du bois en façade « en R+1...R+5 et R+5+C pour certains bâtiments et R+5 et R+5+C pour d'autres »²¹, ce qui ne permet de vérifier ni la quantité de matériaux biosourcés ou recyclés utilisés, ni le respect des critères RE2020²² (notamment l'analyse du cycle de vie des matériaux pour l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre), deux objectifs pourtant évoqués par le maître d'ouvrage (p. 123, EI).

(10) L'Autorité environnementale recommande :

- d'expliquer pourquoi l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture n'est pas envisagée pour le bâtiment B ;
- de préciser le nombre de logements qui vont bénéficier de l'installation d'une pompe à chaleur, ainsi que du système aérothermique prévu (air-air ou air-eau) ;
- de compléter l'étude d'impact par une présentation détaillée des matériaux de construction et par une analyse de leur cycle de vie, permettant une évaluation des émissions de gaz à effet de serre liées au projet.

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

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

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir

¹⁹ « Étude sur le potentiel en énergies renouvelables, Résidence de logements/commerces - Villiers-sur-Marne », LAMY Environnement, p. 32.

²⁰ Cf. p.2 de la « Note développement durable », communiquée dans le cadre de la demande du PC.

²¹ Ibid, p.3.

²² Réglementation environnementale 2020.

compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

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 20/03/2024

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*.**

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets environnants, en y décrivant et prenant en compte les projets limitrophes structurants pour le quartier (station de métro Villiers-Bry-Champigny, Zac Marne Europe, bus en site propre Altival).....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de vérifier la cohérence entre les hauteurs maximales des bâtiments prévus et celles des règles de l'OAP sectorielle concernée du PLUi compte tenu de l'impact potentiel sur le paysage en entrée de ville.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation complète des solutions de substitution raisonnables, s'agissant notamment du nombre de places de stationnement automobile par logement et de places de stationnement publiques, ainsi que du positionnement des bâtiments par rapport aux axes de circulation les plus bruyants.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter une analyse des impacts du projet sur le paysage urbain, tenant compte notamment des évolutions notables que générera l'aménagement de la Zac Marne Europe ; - justifier l'absence de plantation d'arbres en alignement devant les façades des immeubles donnant sur la rue Jean Jaurès et sur la première partie de la rue des Pierres, dont le principe est prévu dans l'OAP sectorielle.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact en indiquant le potentiel et la contribution du projet à l'amélioration des cheminements piétons et cyclables dans le quartier, notamment vers la gare du RER existante, les arrêts de bus situés à proximité (ligne 110 et futur Altival), le centre-ville et la future station de métro ; - préciser les conditions d'accès aux bâtiments A et B pour les modes actifs (rue des Pierres).....11
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier l'absence de mesures d'isolement acoustique pour la façade nord du bâtiment C (celle donnant sur la RD 203) ; - justifier de la représentativité de la campagne de mesure compte tenu de la différence entre les niveaux mesurés en LAeq, et les niveaux modélisés en Lden - afin de déterminer la nécessité ou non d'un isolement acoustique renforcé de la façade ouest du bâtiment A ; - préciser le nombre de personnes exposées, avant et après réalisation du projet, à des niveaux sonores dépassant les seuils au-delà desquels l'OMS considère des effets néfastes pour la santé humaine et prévoir le cas échéant des mesures de réduction complémentaires.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par un diagnostic amiante pour la parcelle n°150 ; - préciser les mesures qui seront mises en place lors du désamiantage, afin de protéger les travailleurs et la population avoisinante d'une éventuelle dispersion dans l'air de fibres d'amiante.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande de détailler les modalités du réemploi des 144 tonnes de déchets de chantier qui sont éligibles à ce traitement.....14

- (9) L'Autorité environnementale recommande d'indiquer quelles mesures de précaution seront mises en œuvre pour éviter que l'eau pompée de la nappe lors des travaux pollue le réseau des eaux pluviales.....14
- (10) L'Autorité environnementale recommande : - d'expliquer pourquoi l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture n'est pas envisagée pour le bâtiment B ; - de préciser le nombre de logements qui vont bénéficier de l'installation d'une pompe à chaleur, ainsi que du système aérothermique prévu (air-air ou air-eau) ; - de compléter l'étude d'impact par une présentation détaillée des matériaux de construction et par une analyse de leur cycle de vie, permettant une évaluation des émissions de gaz à effet de serre liées au projet.....15