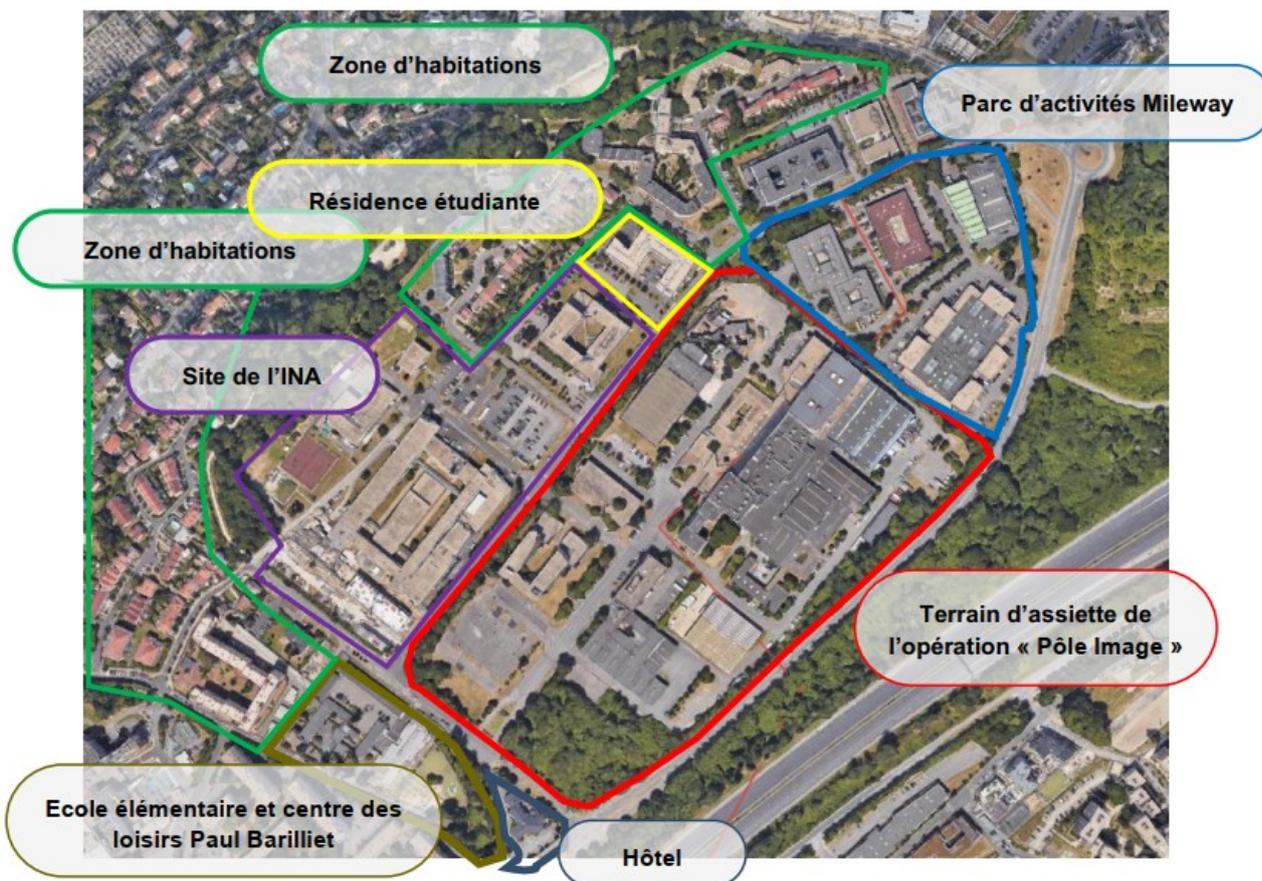




Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de rénovation/extension des studios de Bry  
et de programme mixte  
à Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne (94)**

N° APJIF-2024-013  
du 10/04/2024



# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de rénovation/extension des studios de cinéma situés à Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne (94), ainsi que son étude d'impact, datée de janvier 2024. Il est émis dans le cadre des procédures de permis d'aménager et de permis de construire.

Situé à l'est de Bry-sur-Marne et au nord de Villiers-sur-Marne, au cœur de la zone d'activité des Fontaines Giroux et en bordure de l'autoroute A4, le projet vise le développement des studios existants, dits « studios de cinéma de Bry-sur-Marne », en vue de la création d'un pôle audiovisuel d'envergure, dénommé « Pôle Image de l'Est Francilien ».

Porté par la société Nemoa, le projet consiste essentiellement en la rénovation des locaux existants et en l'extension des studios (18 studios à terme, contre sept actuellement). Il prévoit le développement d'un programme mixte incluant : l'extension des studios de tournages et des locaux techniques (26 786 m<sup>2</sup>), la construction d'une école d'enseignement supérieur sur 5 590 m<sup>2</sup>, 200 logements, une résidence étudiante de 410 logements, une résidence étudiante sociale et pour jeunes travailleurs de 566 logements, un hôtel de 252 chambres, 2 330 m<sup>2</sup> de commerces, un parc paysager de 3 500 m<sup>2</sup> et un data center de 30 130 m<sup>2</sup>.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent : les pollutions, les déplacements, le climat, le paysage et la biodiversité.

L'Autorité environnementale attend en premier lieu une meilleure évaluation de l'impact en termes énergétiques, de consommation de ressources et d'émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre lié aux démolitions prévues, qui ne sont que partiellement présentées dans le dossier, ainsi que de l'impact du défrichage de la butte boisée située au sud-est du site.

Elle constate en outre que les enjeux de santé (pollutions des sols, sonores et atmosphériques) sont insuffisamment traités, les études menées étant soit incomplètes, soit méthodologiquement contestables, ou alors absentes du dossier.

À propos du data center prévu sur la partie sud-est du site, elle souligne la nécessité de la réutilisation de la chaleur fatale via le réseau de chaleur urbain, pour alimenter en énergie le projet. Elle attend donc que les choix d'alimentation et les modalités opérationnelles de cette récupération, actuellement hypothétiques, soient précisés. Elle considère en outre que ce data center fait partie intégrante du projet global, ses effets devant donc être évalués dans le cadre de la présente étude d'impact. Celle-ci doit en conséquence être actualisée en prenant en compte ses impacts, notamment le risque d'aggravation du phénomène d'îlot de chaleur.

Pour les déplacements, une meilleure évaluation des potentialités de report modal est attendue, compte tenu de l'amélioration de la desserte en transports en commun du site (Altival, Grand Paris Express) et des ambitions du projet en termes d'amélioration du maillage piéton.

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 6. 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.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>9</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>12</b>
3.1. Pollutions.....	12
3.2. Déplacements.....	16
3.3. Climat.....	18
3.4. Paysage et biodiversité.....	20
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>22</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>23</b>
<b>5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>24</b>

# 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'environnement<sup>1</sup> 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.

\* \* \*

Le présent avis concerne le projet de rénovation/extension des studios de Bry et de programme mixte situé à Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne (94), porté par la société Nemoa, et son étude d'impact, datée de janvier 2024. Il est émis dans le cadre des procédures de permis d'aménager et de permis de construire.

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article).

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 8 mars 2024. 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 16 février 2024.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 10 avril 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de rénovation/extension des studios de Bry et de programme mixte.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Ruth MARQUES, 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.

**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**

---

<sup>1</sup> 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).

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

<b>Casias</b>	Carte des anciens sites industriels et activités de services
<b>EnR</b>	Énergie produite à partir de ressources renouvelables
<b>EPT</b>	Établissement public territorial
<b>EQRS</b>	Évaluation quantitative des risques sanitaires
<b>ERC</b>	Éviter, réduire, compenser
<b>GPE</b>	Grand Paris Express
<b>ICPE</b>	Installation classée pour la protection de l'environnement
<b>PA</b>	Permis d'aménager
<b>PC</b>	Permis de construire
<b>PLUi</b>	Plan local d'urbanisme intercommunal
<b>PM<sub>10</sub></b>	Particules fines de diamètre inférieur à 10 micromètres
<b>NO<sub>2</sub></b>	Dioxydes d'azote
<b>RE2020</b>	Réglementation environnementale 2020
<b>LA<sub>éq</sub></b>	Indicateur réglementaire français (notamment utilisé pour le classement sonore des infrastructures de transports). Il correspond au niveau sonore moyen sur une période déterminée (6 h-18 h : LA <sub>éq</sub> jour ; 18 h-22 h : LA <sub>éq</sub> soirée ; 22 h-6 h : LA <sub>éq</sub> nuit).
<b>L<sub>den</sub></b>	Niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée (18-22h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22h-6h) (+10 dB(A)) pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes
<b>OAP</b>	Orientation d'aménagement et de programmation
<b>OMS</b>	Organisation mondiale de la santé
<b>SDP</b>	Surface de plancher
<b>TCSP</b>	Transport en commun en site propre

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet

### 1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet de « Pôle image de l'Est francilien » vise, selon le dossier, à renforcer l'attractivité économique du territoire et à développer le secteur audiovisuel déjà présent à Bry-sur-Marne. Construits entre 1977 et 1987, les actuels « Studios de Bry-sur-Marne » figurent parmi les plus grands studios de cinéma de France. D'après le dossier, le projet de Pôle image s'inscrit dans le programme de relance de la production cinématographique française, dit « France 2030 » (p. 7).

Le projet se situe sur le territoire de deux communes, à l'est de Bry-sur-Marne et au nord de Villiers-sur-Marne, toutes deux faisant partie de l'établissement public territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois. Au cœur de la zone d'activité des Fontaines Giroux, le secteur de projet regroupe des zones d'activité au nord ainsi que des habitats collectifs et des équipements au sud. Il est bordé à l'est par l'autoroute A4.



Figure 1: Localisation du site de projet ; source : carte IGN avec localisation du projet

Le terrain, d'une surface de 116 924 m<sup>2</sup> (près de douze hectares), se trouve dans un quartier tertiaire et comprend plusieurs types d'occupations : des studios de cinéma et des espaces extérieurs de tournages avec décors, un immeuble tertiaire, des parcelles en friche au nord et au sud (suite à la démolition de bâtiments en 2021-2022 selon le dossier), un parking extérieur au nord, des bâtiments annexes aux studios et à usage de stockage, ainsi qu'une butte végétalisée au sud.

Le site est desservi par deux arrêts de bus (lignes 520, 120 et 210) et se trouve également à proximité des gares du RER A « Bry-sur-Marne » et « Noisy-le-Grand Mont d'est ». D'après le dossier, la desserte en transports en commun sera fortement améliorée d'ici 2035 dans le secteur grâce à la mise en place de l'infrastructure en site propre (TCSP) « Altival » et son interconnexion avec la ligne 15 Sud du Grand Paris Express (GPE), le RER E et le transilien P.

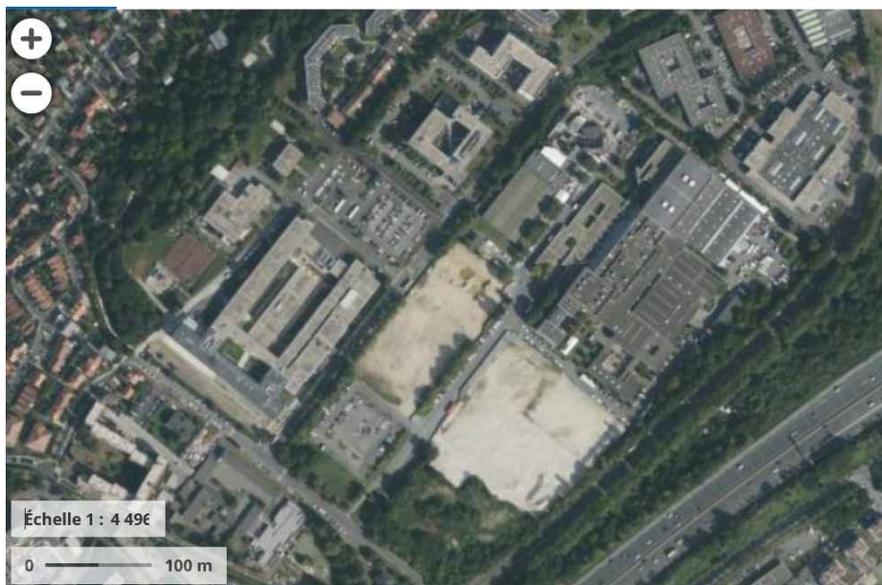


Figure 2: Terrains actuels au niveau du site (vue aérienne), source : IGN

Le projet, porté par la société Nemoa, consiste en la rénovation des locaux existants et en l'extension des studios (18 studios à terme contre sept actuellement). Il inclut le développement d'un programme mixte, avec : l'extension des studios de tournages et de locaux techniques (26 786 m<sup>2</sup>), une école d'enseignement supérieure sur 5 590 m<sup>2</sup>, 200 logements, une résidence étudiante de 410 logements et une résidence étudiante sociale et pour jeunes travailleurs de 566 logements, un hôtel de 252 chambres, 2 330 m<sup>2</sup> de commerces, un data center de 30 130 m<sup>2</sup> et un parc paysager de 3 500 m<sup>2</sup> (cf. figure 3).

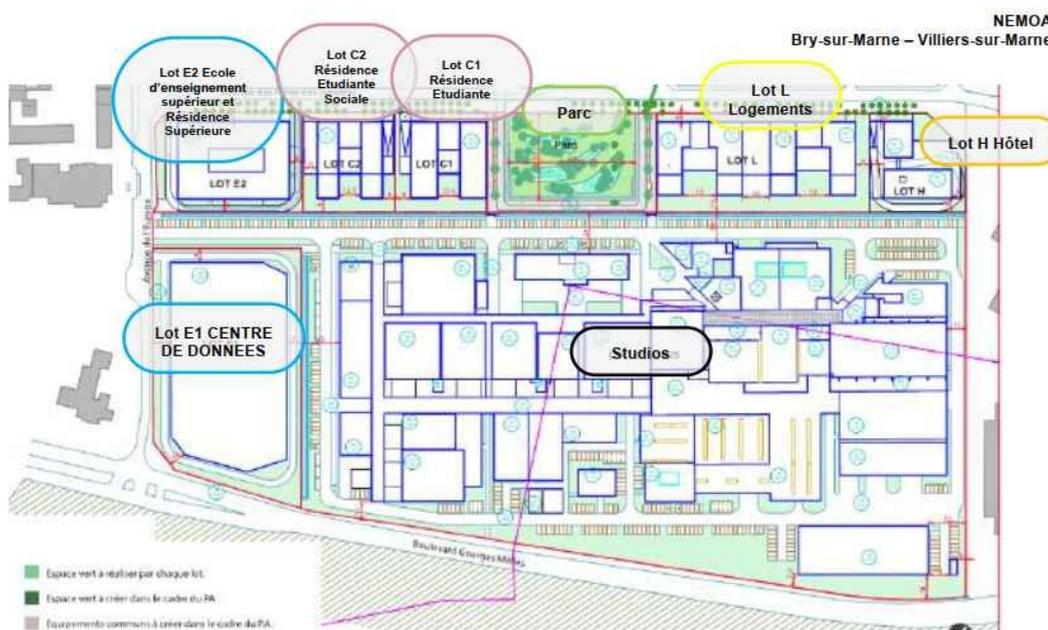


Figure 3: Plan d'implantation des bâtiments, source : étude d'impact, p. 122



Figure 4: état actuel du site (Source document PA02, p.2)



Figure 5: Visuel du projet, source : étude d'impact, p. 390

L'Autorité environnementale observe que les données de surface de plancher<sup>2</sup> fournies dans la notice de présentation et le formulaire Cerfa de la demande de permis d'aménager ne sont pas cohérentes. Le Cerfa indique qu'il est prévu au total 143 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (Cerfa - pièce PA0, p.5), alors qu'en additionnant les chiffres de la programmation fournie dans l'étude d'impact (p. 127 et suivantes), ce total est de 127 974 m<sup>2</sup>.

Les hauteurs de bâti sont prévues jusqu'à R+7, soit environ 25 m.

Au total, 410 places de parking pour véhicules légers sont prévues en sous-sol (contre 287 actuellement selon le Cerfa), dont 243 pour les logements. Pour les vélos, 220 places sont prévues pour les personnes travaillant sur le site et 489 pour les logements, soit 709 au total<sup>3</sup>.

Au sein du parc paysager prévu, 63 arbres de haute tige seront plantés et une « mare écologique » sera créée. Le planning des travaux ainsi que la date de livraison du projet ne sont pas fournis.

**(1) L'Autorité environnementale recommande de :**

- mettre en cohérence les données de surface de plancher entre le Cerfa du permis d'aménager et l'étude d'impact ;
- fournir le planning des travaux et la date de livraison du projet.

## 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 les pollutions, les déplacements, le climat, le paysage et la biodiversité.

# 2. L'évaluation environnementale

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

2 La surface de plancher n'inclut ni les murs, ni les circulations (escaliers, ascenseurs), ni les espaces de stationnement.  
 3 Conformément aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation tels qu'introduits par le décret n° 2022-930 du 26 décembre 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (cf. tableau en pièce PG02 du permis de construire)

Dans l'ensemble, l'Autorité environnementale constate que les enjeux de santé (pollutions des sols, sonores et atmosphériques) sont insuffisamment traités. Sur la pollution des sols, les études sont incomplètes ; sur le bruit, elles comportent des biais et pour les pollutions atmosphériques, l'évaluation quantitative annoncée est absente du dossier.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter les études de pollutions des sols ;
- revoir la méthodologie des études acoustiques ;
- fournir les résultats de l'étude quantitative des rejets atmosphériques liés au projet et annexer cette étude à l'étude d'impact.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale note qu'un data center est prévu dans la partie sud-est du site. Elle souligne positivement la perspective, évoquée dans le dossier, de réutilisation de la chaleur fatale générée par cette installation, via le réseau de chaleur urbain destiné à alimenter le projet en énergie. En revanche, elle estime nécessaire que les choix d'alimentation et les modalités opérationnelles de mise en œuvre de cette récupération, actuellement très hypothétiques, soient précisés.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de confirmer les choix énergétiques du projet et d'en définir les modalités de mise en œuvre, notamment s'agissant du réseau de chaleur urbain prévu pour être alimenté par géothermie et par la chaleur fatale issue du futur data-center.**

L'Autorité environnementale considère que ce data center fait partie intégrante du projet d'aménagement et que ses effets doivent donc être évalués de manière concomitante à ceux des autres composantes de ce projet. Or, l'étude d'impact indique qu'une étude d'impact spécifique doit être réalisée pour le projet de data center. La présente étude d'impact doit donc être actualisée en intégrant cette étude.

**(4) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact en y incluant celle du data-center, en tant que composante du projet d'aménagement global.**

Pour les déplacements, une meilleure évaluation des potentialités de report modal est attendue, compte tenu de l'amélioration de la desserte en transports en commun du site (Altival, Grand Paris Express) et des ambitions du projet en termes d'amélioration du maillage piéton.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de mieux évaluer les potentialités de report modal compte tenu de l'amélioration de la desserte en transports en commun du site (Altival, Grand Paris Express) et des ambitions du projet en termes d'amélioration du maillage piéton.**

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois, le projet est situé en zone UXa à Bry-sur-Marne et en zone UX1 à Villiers-sur-Marne, toutes deux à destination d'activités économiques.

Le secteur du projet fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Pôle Image de l'Est francilien », qui vise selon le dossier au « développement des studios de cinéma de Bry-sur-Marne au travers de la création d'un pôle audiovisuel d'envergure »<sup>4</sup>.

---

4 Cf. [OAP sectorielle « Pole Image de l'Est Francilien »](#)

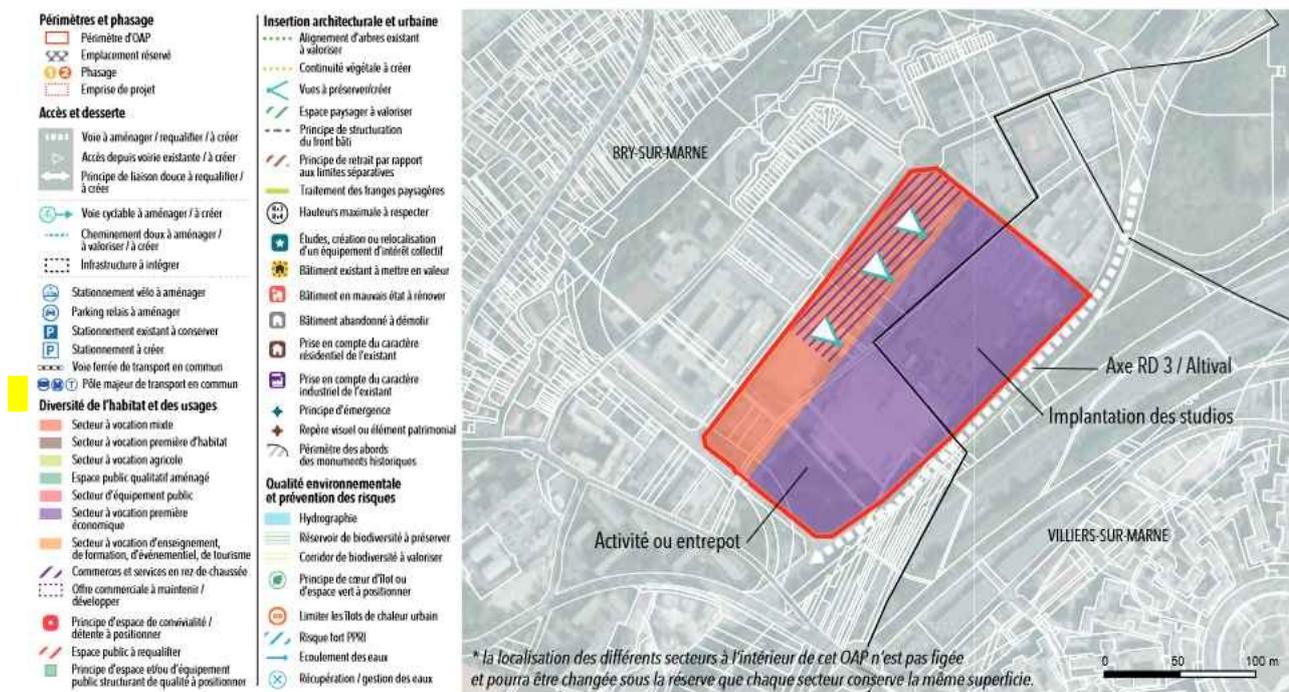


Figure 6 : Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Pôle Image de l'Est Francilien » dans le PLU de Paris Est Marne & Bois Source : site internet de Paris Est Marne et Bois

Une modification simplifiée de l'ancien PLU de Bry-sur-Marne a été effectuée en 2020 : elle portait sur le reclassement des parcelles AG 283, AH290 et AH291<sup>5</sup>, d'une superficie de 8 423 m<sup>2</sup>, anciennement classées en zone UF, en zone UFa, dans laquelle les constructions à destination d'habitation sont autorisées « à condition qu'elles soient destinées à des logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage, ou la surveillance des bâtiments implantés dans la zone ». L'objectif de cette modification simplifiée était de permettre la réalisation de 200 logements et d'une résidence étudiante, en lien avec le projet de Pôle Image. Cette modification simplifiée a fait l'objet de la décision de dispense d'évaluation environnementale n°MRAe IDF-2020-6045 du 14 janvier 2021<sup>6</sup>.

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le dossier ne fournit aucune justification des choix retenus notamment du point de vue de l'environnement et de la santé, ainsi qu'au regard de solutions alternatives.

Il est seulement indiqué que le choix de localisation a été effectué par rapport à la desserte en transports du site et notamment la proximité des deux gares du RER A « Noisy-le-Grand Mont d'Est » et « Bry-sur-Marne », chacune à environ 25 minutes à pied (cf. [figure 11](#)) et de la future gare d'interconnexion « Bry-Villiers-Champigny », prévue pour 2025, qui sera desservie par la ligne 15 Sud du Grand Paris Express et accessible à dix minutes à vélo et 34 min à pied (p. 432). Cette desserte ne peut être considérée comme optimale compte tenu des temps des déplacement à pied. En outre le confort de ces accès n'est pas décrit.

Il est cependant indiqué que le réseau de bus sera « probablement reconfiguré » pour permettre un accès plus aisé à cette gare, notamment grâce au projet de TCSP « Altival », prévu pour 2025 et dont l'itinéraire doit pas-

5 Parcelles situées au nord-est de l'avenue des Frères Lumière au niveau de l'actuel parking aérien destiné à être démolie pour la réalisation du lot E2 (école d'enseignement supérieur) ainsi qu'au niveau de la friche issue de la démolition d'un ancien immeuble de bureaux.

6 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/210114\\_mrae\\_decision\\_cas\\_par\\_cas\\_modification\\_simplifiee\\_no1\\_du\\_plu\\_de\\_bry-sur-marne\\_94\\_.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/210114_mrae_decision_cas_par_cas_modification_simplifiee_no1_du_plu_de_bry-sur-marne_94_.pdf)

ser par le boulevard Georges Méliès (RD 3) au sud du site.

Compte tenu des insuffisances et du caractère incomplet de l'étude de trafic, notamment pour la prise en compte des projets de TCSP « Altival » et « GPE » (cf. partie 3.2.), la justification du choix du site par rapport à la desserte en transports en commun ne paraît pas étayée.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer la justification du choix du site du projet par rapport à sa desserte en transports en commun (actuelle et à venir) en réévaluant le report modal associé.**

Par ailleurs, les incidences du choix des démolitions ne sont pas évaluées en termes de consommation énergétique, d'émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre, de nuisances sonores, de consommation de matériaux, etc. Certains bâtiments ont même été omis du bilan (cf. partie 3.3.). Ce choix aurait dû être fondé sur une comparaison terme à terme avec des solutions alternatives privilégiant la réutilisation des bâtiments existants.

Enfin, le choix de défricher la butte verte localisée au sud-est du site n'est pas étayé, au regard de ses caractéristiques écologiques et notamment de la présence d'une espèce protégée.

**(7) L'Autorité environnementale recommande :**

- de fournir un bilan prévisionnel complet des démolitions projetées et d'en évaluer précisément les incidences en termes de consommation énergétique et de matériaux, d'émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre, de nuisances sonores, etc., comparativement à celles de solutions privilégiant la réutilisation des bâtiments existants ;
- reconsidérer le choix de défricher la butte verte au regard de ses caractéristiques écologiques et la présence d'une espèce protégée.

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

### 3.1. Pollutions

#### ■ Pollutions sonores

Le projet est bordé par l'autoroute A4, infrastructure classée en catégorie 1 (la plus bruyante) du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre.

Une carte Bruitparif des niveaux sonores moyens  $L_{den}^7$  datant de 2017<sup>8</sup> est présentée dans l'étude d'impact (p. 212). L'Autorité environnementale constate qu'une carte plus récente<sup>9</sup> montre des résultats différents, notamment des niveaux sonores plus importants dans la partie nord, de l'ordre de 65-70 dB(A) (cf. figure 5).

7 Niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée (18 h-22 h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22 h-6 h) (+10 dB(A)) pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes.

8 Carte stratégique de bruit dite de troisième échéance réalisée par Bruitparif.

9 Carte stratégique de bruit de quatrième échéance, arrêtée par l'établissement public de coopération intercommunale compétent (ici, la Métropole du Grand Paris).

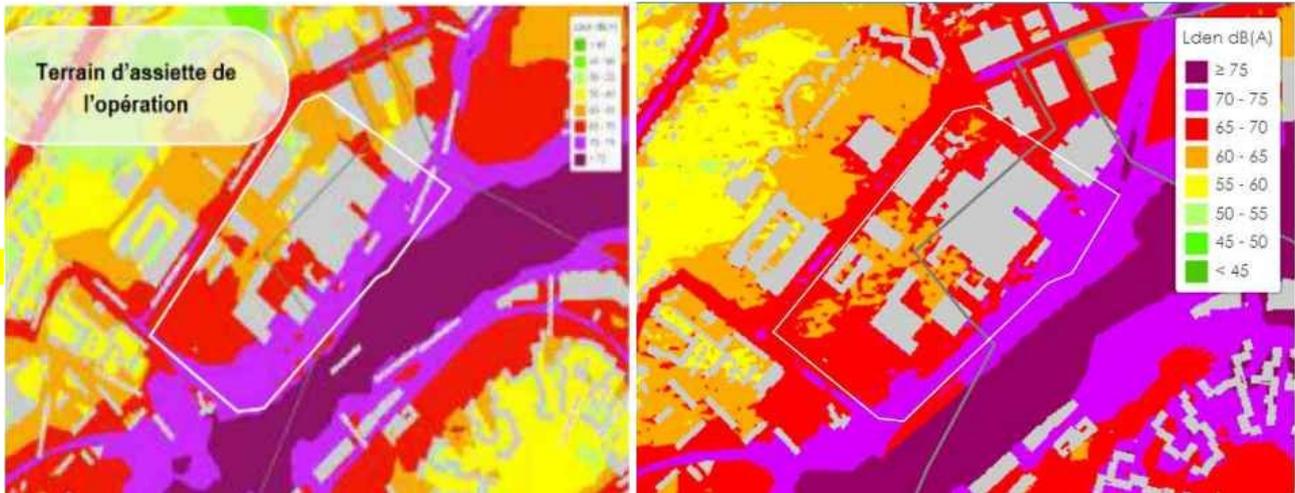


Figure 7: - à gauche : carte Bruitparif du dossier (2017)  
- à droite, dernière carte disponible sur le site de Bruitparif 2022 (avec contour blanc approximatif MRAe)

Des mesures acoustiques ont été réalisées sur site en septembre 2023, sur la base de cinq points. Elles mettent en évidence des niveaux sonores moyens LAéq de jour (sur la période 7 h-22 h) d'environ 53 dB(A) au niveau de l'avenue des Frères Lumière au nord et jusqu'à 63 dB(A) au sud du site au niveau du boulevard Georges Méliès (RD3) et de l'autoroute A4.

L'étude indique toutefois que les mesures réalisées de jour comportent des biais liés aux « conditions météorologiques conduisant à une atténuation forte du niveau sonore » (p. 216). Compte-tenu de ces biais et du nombre relativement limité de points de mesure, l'Autorité environnementale considère que les mesures ne sont pas représentatives de l'ambiance sonore du site.

**(8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser de nouvelles mesures acoustiques sur site permettant une meilleure représentativité, notamment au regard des conditions météorologiques et du nombre de points instrumentés.**

Par ailleurs, elle constate qu'une modélisation des niveaux sonores à horizon 2035, prenant en compte le trafic dû au projet, a été réalisée et montre des niveaux sonores moyens LAéq de jour (sur la période 7 h-22 h) de 58,5 dB(A) au niveau de l'avenue des Frères Lumière, au niveau des futurs lieux de résidence notamment (cf. figure 6).

Résultat en dB(A)	Actuel	Horizon 2035	Horizon 2035 + PROJET	Augmentation De bruit
Avenue Frères Lumières	57.0	57.5	58.5	<b>1.5</b>
Av de l'Europe	56.0	56.5	58.0	<b>2.0</b>
Bld Georges Méliès D3	63.0	64.0	64.0	<b>1.0</b>

Figure 8: Résultats des modélisations acoustiques des niveaux sonores prévus à terme sur site  
Source : étude d'impact, p. 53

L'Autorité environnementale note que ces valeurs ne sont pas comparées aux valeurs guides de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) fixées notamment à 53 dB(A) de jour pour le bruit routier sur une journée de 24h

(en Lden) et au-delà desquels le bruit est susceptible de présenter des effets néfastes sur la santé humaine. De plus, l'horizon 2035 paraît lointain même si la date de livraison du projet n'est pas fournie.

**(9) L'Autorité environnementale recommande de revoir la modélisation sonore du site à l'état projeté en se basant sur les nouvelles mesures réalisées à l'état initial et avec un horizon de projet plus adapté.**

L'étude d'impact propose plusieurs mesures de réduction des nuisances acoustiques, ciblées sur l'apaisement du trafic : requalification de l'avenue de l'Europe à l'ouest du site (p. 439), utilisation d'une « rue couverte logistique », reconversion de la flotte de véhicules des studios vers de l'électrique à horizon 2035 (p. 443). Néanmoins, elles n'ont pas été évaluées quantitativement afin de s'assurer de leur efficacité.

**(10) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer quantitativement l'effet des mesures de réduction du bruit prévues, en présentant notamment les gains acoustiques attendus par référence aux valeurs guides de l'OMS.**

L'Autorité environnementale relève que le bruit, notamment lié aux circulations de véhicules au sein du site (cars de tourisme, logistique, etc.) et aux tournages cinématographiques, mais également à l'activité du centre de stockage de données, est susceptible d'augmenter considérablement les niveaux sonores perçus. Ceux-ci doivent être caractérisés et les mesures destinées à les atténuer doivent être correctement évaluées.

À ce titre, l'Autorité environnementale considère que des mesures de suivi au niveau des secteurs d'habitation sont nécessaires.

**(11) L'Autorité environnementale recommande de mener des mesures de suivi au niveau des secteurs d'habitation permettant de caractériser les bruits induits par le trafic routier et les activités prévues au sein du projet (activités liées aux studios et data center).**

## ■ Pollutions atmosphériques

Le dossier inclut des cartes Airparif datant de 2022, témoignant de niveaux de concentrations en polluants importants, notamment en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>).

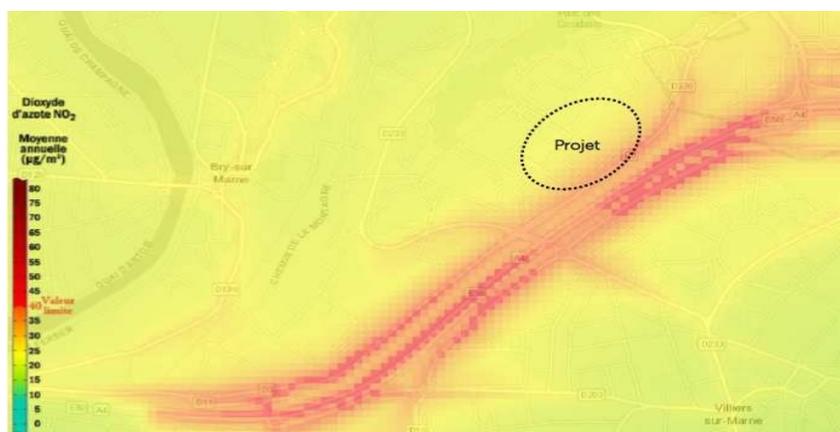


Figure 9 : Carte Airparif 2022 des niveaux de concentrations en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) dans le secteur du projet, source : étude d'impact, p. 838 (p. 15 du rapport de qualité de l'air)

Selon l'étude d'impact, des mesures ont été réalisées sur site, notamment une campagne de quinze jours entre le 18 septembre et le 3 octobre 2023 pour le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), les particules fines (PM<sub>10</sub>), le benzène et le dioxyde de soufre. Elles montrent que les valeurs en NO<sub>2</sub> et PM<sub>10</sub> dépassent les valeurs établies par l'OMS pour définir les seuils de nocivité pour la santé humaine, notamment au niveau des stations 3, 4 et 7 qui

ont été positionnées au niveau de l'avenue des Frères Lumière, le long des logements et résidences étudiantes prévus.

Stations	NO <sub>2</sub> (en µg/m <sup>3</sup> )
1	24
2 (doublon)	26
3	23
4	26
5	28
6	39
7	15
8	23
Moyenne des mesures <i>in situ</i>	22
Ligne directrice de l'OMS en 2021 (moyenne annuelle)	10,0
Objectif de qualité (en moyenne annuelle)	40,0
Valeur limite (en moyenne annuelle)	40,0

Figure 10 : Résultats des mesures en NO<sub>2</sub> réalisées sur site  
Source : étude d'impact, p. 856

Stations	PM10 (en µg/m <sup>3</sup> )
2	19
4	17
6	20
Moyenne des mesures <i>in situ</i>	19
Moyenne station AIRPARIF Nogent-sur-Marne (typologie fond urbain)	13
Ligne directrice de l'OMS en 2021 (moyenne annuelle)	15
Objectif de qualité (en moyenne annuelle)	30
Valeur limite (en moyenne annuelle)	40

Figure 11 : Résultats des mesures en PM<sub>10</sub> réalisées sur site  
Source : étude d'impact, p. 855

Une évaluation quantitative des rejets liés au trafic routier généré par le projet a été réalisée, sur la base d'un trafic journalier supplémentaire généré par le projet estimé à 1 650 mouvements de véhicules, et d'une population concernée de 11 000 personnes dans un rayon d'un kilomètre autour du site. Cette étude, fondée sur les polluants retenus par l'Anses<sup>10</sup> dans un rapport de 2012<sup>11</sup>, conclut à l'absence d'impact sanitaire notamment sur les populations avoisinantes (p. 359). Les conclusions de cette étude sont présentées au chapitre 5.15 de l'étude d'impact (p. 303).

**(12) L'Autorité environnementale recommande de proposer des mesures permettant de tendre vers une exposition des populations à des concentrations de polluants atmosphériques inférieures aux valeurs fixées par les lignes directrices de l'OMS.**

### ■ Pollutions des sols

D'après le dossier, le site est concerné par la présence d'anciennes activités polluantes liées au domaine cinématographique. On retrouve ainsi plusieurs sites répertoriés dans la cartographie des anciens sites industriels et d'activités de services (Casias) : IDF9400082 - Les laboratoires de Bry et IDF9400085 - Française de production et de créations (SFP) (p. 316).

L'étude d'impact évoque des investigations menées sur site entre 2011 et novembre 2022. Une évaluation

10 Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail.

11 Dioxyde de carbone, monoxyde de carbone, oxyde d'azote et dioxyde de soufre.

quantitative des risques sanitaires (EQRS) a notamment été réalisée en novembre 2022, montrant un état environnemental du site estimé compatible avec les usages résidentiels et tertiaires envisagés sous réserve d'exclure tout contact direct avec les terres en place et de prévoir un taux de ventilation de 0,5 volume/heure dans le sous-sol des bâtiments d'habitation.

Toutefois, les investigations complémentaires recommandées par l'EQRS (dans les gaz du sol, diagnostic amiante au niveau de la butte, étude d'infiltration des eaux) et l'actualisation de l'EQRS (nouveau calcul de risque préconisé) n'ont pas été réalisées ou ne sont pas présentées dans le dossier, et les mesures de gestion recommandées (recouvrement des terres, absence de jardins potagers ou de puits, canalisations d'eau potable en dehors de zones polluées, conservation de l'état de mémoire des milieux, etc.)<sup>12</sup> n'ont pas toutes été reprises dans le dossier de demande du permis de construire. Or, le rapport d'EQRS précise que ce sont des conditions nécessaires à la validité de cette évaluation et donc à l'absence de risques sanitaires pour les futures populations.

De plus, l'Autorité environnementale considère que l'absence de ces informations dans l'étude d'impact nuit à la clarté et à la transparence vis-à-vis du public.

**(13) L'Autorité environnementale recommande de :**

- réaliser les investigations complémentaires préconisées dans l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) de 2022, de la mettre à jour avec un nouveau calcul de risque et de proposer des mesures de gestion en conséquence pour s'assurer de l'absence de tout risque sanitaire pour les futures populations ;
- compléter et actualiser en conséquence l'étude d'impact pour garantir la transparence des résultats de ces investigations vis-à-vis du public.

## 3.2. Déplacements

Une étude de trafic a été réalisée pour évaluer l'impact du projet sur la circulation actuelle, sur la base de comptages réalisés en septembre 2023. D'après le dossier, l'ensemble du projet générera 1 760 déplacements quotidiens en véhicules particuliers (880 émissions et 880 réceptions), majoritairement en lien avec l'activité des studios et, dans une moindre mesure, celle du data center.

Cette étude aboutit à la conclusion que les effets du projet au sein de la zone d'activités sont « *très limités* », la zone étant déjà saturée et chargée. Selon l'Autorité environnementale, des mesures d'évitement et de réduction devraient être proposées afin de favoriser un report des flux de personnes vers les autres modes de transport, notamment transports en commun et vélos, compte-tenu de la desserte prévue à terme sur le site.

Le dossier évoque à ce titre la mise en place du TCSP « Altival », dont la livraison est prévue en 2025, qui permettra d'accéder à la future gare du Grand Paris Express « Bry-Villiers-Champigny » et dont l'arrêt sera situé à deux minutes à pied du site (cf. figure 11). L'étude estime que la part modale de la voiture sera réduite de 57 à 53 % notamment grâce à Altival et au Grand Paris Express.

---

<sup>12</sup> Bien qu'elles aient été suivies d'une lettre d'engagement présentée dans le permis d'aménager (annexe II de la pièce PA-16)

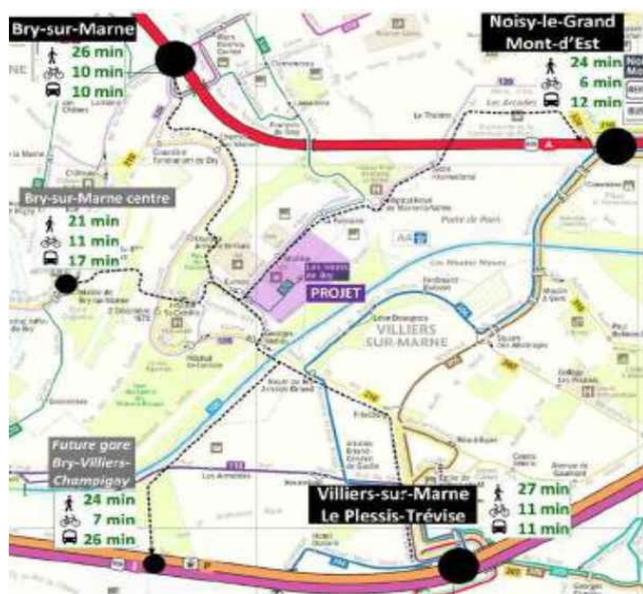


Figure 12 : Desserte actuelle du site en transports en commun  
Source : étude d'impact p. 184

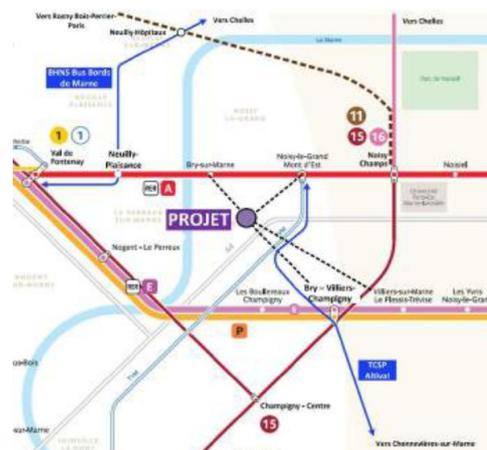


Figure 13 : Desserte en transports en commun prévue sur site à horizon 2025  
Source : étude d'impact, p. 185

Néanmoins, l'étude de trafic ne prend pas pleinement en compte ce projet de transport en commun en site propre : le dossier indique qu'« une mise à jour de l'étude de trafic liée au projet Altival a été récemment commandée à un bureau d'études par le Conseil départemental du Val-de-Marne (CD 94) et sera disponible d'ici quelques mois » (p. 6 de l'étude de trafic). L'Autorité environnementale considère de ce fait que les impacts du projet sur les déplacements à terme sont insuffisamment évalués. Afin d'éviter de favoriser les déplacements automobiles, elle estime nécessaire de conditionner la réalisation prévue de 123 places supplémentaires de stationnement pour automobiles<sup>13</sup> à la possibilité de reconversion d'une grande part des places vers un autre usage et à une réflexion sur la mutualisation des places entre habitat et activités.

**(14) L'Autorité environnementale recommande de :**

- mettre à jour l'étude de trafic en prenant en compte le report modal vers les transports en commun desservant à terme le site (Altival et Grand Paris Express) ;
- conditionner la réalisation prévue de 123 places supplémentaires de stationnement automobiles à la possibilité de reconversion d'une grande part des places vers un autre usage et à une réflexion sur la mutualisation des places entre habitat et activités, afin d'éviter de favoriser l'usage de ce mode de déplacement.

Le dimensionnement des places vélos est correct (709 places au total) mais la localisation des locaux et leurs conditions d'accès ne sont pas précisées.

Par ailleurs, les conditions de pratique du vélo au sein du quartier et dans son environnement plus large, notamment vers les gares de transport en commun, ne sont pas suffisamment détaillées (confort, continuité, sécurité...). Les liaisons avec d'éventuels projets d'aménagements cyclables en cours, étant donné le maillage discontinu actuel (p. 186), devraient également être précisées. Le potentiel de report modal vers le vélo n'a pas été évalué dans l'étude de trafic.

**(15) L'Autorité environnementale recommande de :**

- détailler les conditions d'utilisation et de stationnement du vélo sur le site, notamment afin de démontrer qu'elles répondront aux enjeux de sécurité, de continuité et de confort, y compris dans les connexions

<sup>13</sup> Portant leur total à 410 dans le secteur du projet

du futur quartier aux centralités environnantes, notamment vers les arrêts de transport en commun ;  
- évaluer le potentiel de report modal vers le vélo et préciser l'objectif fixé en la matière.

Enfin, le dossier évoque « l'amélioration des accès piétons, avec la valorisation des liaisons existantes et la création de liaisons vers les différents quartiers, afin de promouvoir l'accès au site par des modes de transports alternatifs à la voiture » (p. 439). Mais le dossier ne présente pas suffisamment le maillage piéton ainsi créé, notamment sa praticabilité dans un environnement très routier, comme relevé dans le dossier (p. 186). Il n'objective pas l'effet de cette mesure par une évaluation en termes de report modal vers la marche, ni dans les circonstances actuelles, ni à terme avec une desserte améliorée en transports en commun.

**(16) L'Autorité environnementale recommande de détailler le maillage piéton créé au sein du projet et dans ses liaisons vers les différents quartiers et évaluer le report modal vers la marche.**

### 3.3. Climat

Selon le dossier, une étude de faisabilité d'un réseau de chaleur urbain, basé sur le recours à l'énergie géothermique à 72 % (étude d'impact p. 918) a été engagée en 2021 par les communes de Villiers-sur-Marne et Bry-sur-Marne.

Le dossier indique que le projet d'aménagement pourrait bénéficier d'une mise en service de phase 1 du réseau en 2027, mais il ne détaille pas les résultats de l'étude de faisabilité. Par ailleurs, l'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables réalisée dans le cadre du projet envisage l'alimentation du futur réseau de chaleur par la chaleur fatale issue du data-center prévu sur le site, ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques sur 30 % au moins des toitures du data-center. La possibilité d'en implanter sur les autres bâtiments est encore à l'étude (p. 62).

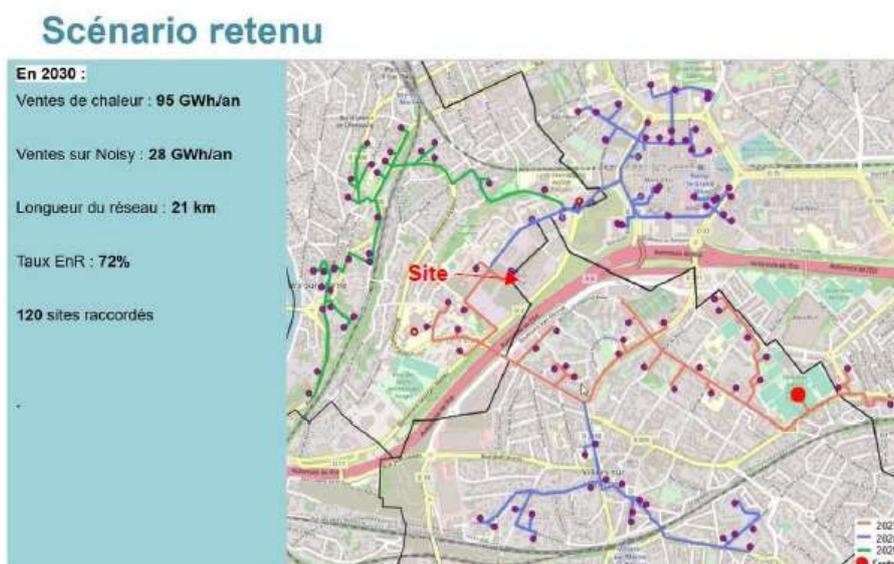


Figure 14 : Scénario d'alimentation retenu par le Sipperec en cours d'étude de faisabilité selon le dossier, source : étude d'impact, p. 918

En termes énergétiques, les bâtiments auront l'obligation de respecter la réglementation environnementale (RE) 2020 avec une consommation visée inférieure à 40 kWh/m<sup>2</sup>.

L'Autorité environnementale souligne avec intérêt le choix d'envisager l'utilisation de la chaleur fatale du data center dans le mix du réseau de chaleur urbain, tout en relevant que ce choix reste hypothétique. En effet, la conclusion de l'étude indique qu'à défaut de raccordement du data center au réseau de chaleur, la « chaleur

fatale pourra permettre d'assurer le chauffage et la production d'eau chaude de l'opération d'aménagement » (p. 923). Par ailleurs, la chaleur fatale susceptible d'être produite par le datacenter est très importante, tout comme le sera le besoin énergétique pour son alimentation électrique (estimé à 23 172 MW/an, soit 91 % du besoin de l'opération d'aménagement dans son ensemble). L'appoint au réseau de chaleur en cours de développement par le Sipperec sera marginal. Il conviendra donc de mieux étudier les conséquences de l'implantation du data center. En effet, à défaut d'être utilisée<sup>14</sup>, sa chaleur fatale viendra renforcer l'effet de chaleur urbain que générera le secteur du projet.

Des engagements plus fermes sur les questions énergétiques à l'échelle du projet auraient dû être fournis. De plus, les gains associés en termes de bilan énergétique et carbone ne sont pas fournis.

**(17) L'Autorité environnementale recommande de :**

- fournir l'étude de l'approvisionnement énergétique du projet par le réseau de chaleur urbain prévu ;
- confirmer les choix retenus (puits géothermique, chaleur fatale ou solution combinée) et indiquer les gains énergétique et carbone associés ;
- préciser l'importance de la chaleur fatale susceptible d'être produite par le data center, la part réutilisée dans le réseau de chaleur et le devenir de la chaleur résiduelle, ainsi que les modalités opérationnelles du raccordement envisagé.

Par ailleurs, le projet prévoit selon le dossier la démolition de trois bâtiments : un immeuble tertiaire de cinq étages<sup>15</sup>, un hangar et un poste de livraison<sup>16</sup>. Le gisement de réutilisation des ressources générées par ces démolitions a été évalué à 3 420 m<sup>3</sup> de béton concassé, intégralement réutilisé pour la réalisation des chaussées en enrobé. En revanche, les possibilités de réutilisation des autres matériaux n'ont pas été estimées. En outre, au vu du plan masse du projet (plan A1 annexé au PC, cf. figure 14), les bâtiments actuels situés au nord-est du site n'ont pas été pris en compte dans la description des démolitions et de l'estimation des possibilités de réutilisation des matériaux.

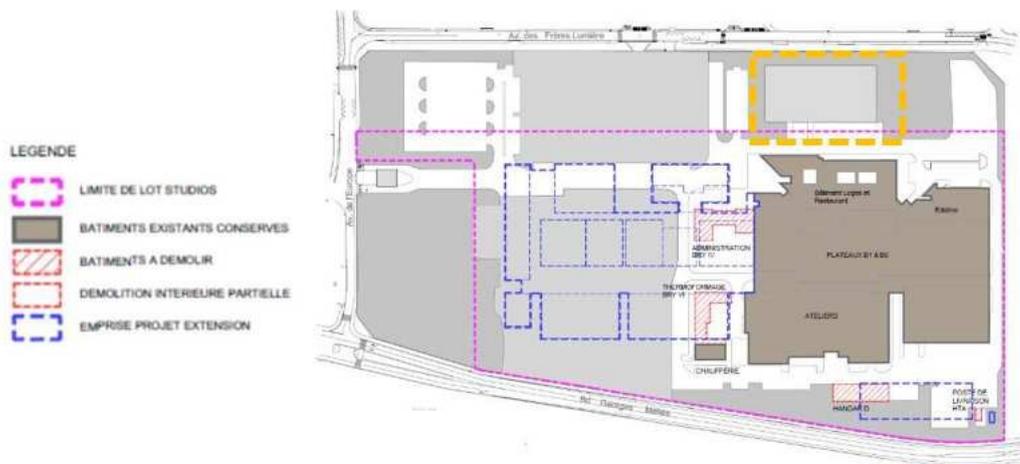


Figure 15: Plan des démolitions ne prenant pas en compte les bâtiments situés au nord (pointillé orange MRAe)

Source : annexe A1 au permis de construire

L'Autorité environnementale relève enfin l'absence dans le dossier, d'études détaillées sur le potentiel de transformation des bâtiments existants ».

**(18) L'Autorité environnementale recommande de :**

14 Chacun des projets de datacenters de taille équivalente examiné par l'Autorité environnementale dans le cadre de ses avis peut chauffer plus de 15 000 logements lorsque la chaleur fatale est récupérée.

15 Cf. p. 4 de la notice du projet (pièce PC04)

16 Selon pièces annexes au permis de construire (PC27)

- fournir une présentation et une évaluation complète des démolitions intégrant les bâtiments situés au nord-est ;
- reconsidérer la nécessité des démolitions prévues, après avoir étudié de manière approfondie leur potentiel de transformation ;
- présenter des possibilités de réutilisation de l'ensemble des matériaux issus de ces éventuelles démolitions.

Par ailleurs, le dossier esquisse une analyse en cycle de vie en indiquant que celle-ci sera réalisée « afin d'évaluer l'impact environnemental du bâtiment, de sa construction ainsi que des démolitions/déconstructions envisagées » (p. 149 de l'étude d'impact et p. 18 de la notice du projet – pièces PC4). Selon l'Autorité environnementale, elle aurait dû être réalisée en amont du projet pour pouvoir en orienter les choix (démolitions, aménagements, constructions..), notamment en lien avec un bilan énergie/ressources/nuisances complet du projet : consommation d'énergie et de matériaux, émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre, nuisances sonores, etc.

### 3.4. Paysage et biodiversité

#### ■ Biodiversité

Bien qu'il ne soit pas situé dans un corridor écologique, le site est composé de plusieurs milieux pouvant présenter un intérêt pour la biodiversité : terrain en friche, alignements d'arbres, espace vert entretenu et haies, masses d'eau. Un diagnostic écologique a été mené en janvier 2024, sur la base d'inventaires réalisés en été/automne 2022, au printemps/été 2023 et en hiver 2024 (p. 249). Il montre que « l'intérêt écologique est faible pour les habitats écologiques qui constituent le site, cependant il abrite des espèces emblématiques et protégées qui devront être prises en compte lors des aménagements et qui rehaussent les niveaux d'enjeu » (p. 25) (cf. figure 15). Il conclut ainsi à un niveau d'enjeu modéré pour l'avifaune (les arbres constituant des supports de nidification sur site p. 280) et les insectes, ainsi que pour le Lézard des murailles au niveau du terrain en friche.

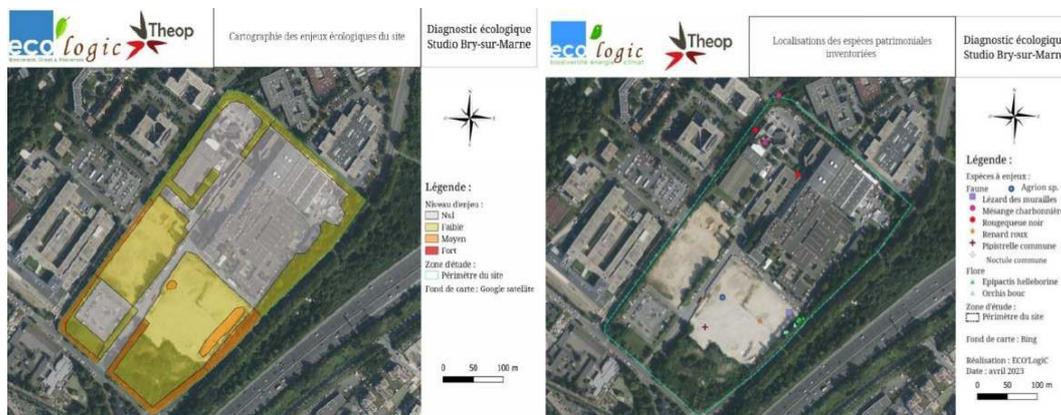


Figure 16: Résultats du diagnostic écologique, source : étude d'impact p. 26-27



Figure 17: Chardonneret élégant, source : Ligue de protection des oiseaux (LPO)

Le dossier indique par ailleurs différents impacts prévisibles pour la faune en phase de travaux et d'exploitation : destruction des individus, perturbation, altération biochimique des milieux... (p. 58-59).

En revanche, il n'évalue pas les incidences précises de la destruction complète des milieux (défrichement) de la butte

verte située au sud-est pour la construction du data-center, alors que selon le diagnostic écologique, elle abrite une espèce protégée, le Chardonneret élégant<sup>17</sup>.

Les boisements de la butte n'apparaissent d'ailleurs aucunement sur le plan de conservation/abattage des arbres présenté p. 451. L'impact du projet sur les habitats naturels est considéré comme faible et le dossier estime qu'aucune mesure ERC n'est, à ce titre, nécessaire p. 56, ce que l'Autorité environnementale estime devoir être réexaminé.

**(19) L'Autorité environnementale recommande de :**

- reconsidérer le défrichement de la butte verte située à sud-est du site, compte-tenu de la présence du Chardonneret élégant et de l'importance écologique du boisement existant ;
- à défaut, prévoir des mesures d'évitement et de réduction significative des impacts du projet sur ces boisements et le Chardonneret élégant et, en cas d'impossibilité dûment justifiée de telles mesures, définir des mesures de compensation adaptées dans le cadre d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction ou de dégradation des espèces protégées ou de leurs habitats.

Le dossier propose plusieurs mesures ERC pour la faune issues du diagnostic écologique : par exemple, l'installation de gîtes chiroptères sur les trajectoires de vol existantes, nichoirs de maternité à proximité de végétation abondante, installation d'une « mare écologique » exposée au soleil loin des arbres avec de l'eau de pluie au début du printemps, etc. L'Autorité environnementale considère les mesures proposées et leurs conditions de mise en œuvre intéressantes et bien détaillées. Elle rappelle néanmoins que le strict respect de ces conditions est indispensable à l'efficacité de ces aménagements, ainsi que leur suivi et leur entretien à long terme, au-delà même des dix ans annoncés. Le dossier évoque notamment des fréquences d'entretien plus espacées que nécessaires pour la « mare écologique » (deux ans annoncés contre un an).

**(20) L'Autorité environnementale recommande de détailler les mesures de suivi et d'entretien à long terme des aménagements écologiques de récréation d'habitats naturels au sein du site (« mare écologique » notamment).**

■ Paysage

Sur les aspects paysagers, l'Autorité environnementale note que des schémas volumétriques sont présentés dans l'étude d'impact (pages 126, 130, 135 et p. 390, cf. figure 17). Des coupes, perspectives et vues d'insertion sont intégrées au dossier au niveau des pièces annexes du permis d'aménager/permis de construire (PA05 et PC6).



Figure 18: - Perspective aérienne Ouest – Source PC6 p. 3



Figure 19: Perspective aérienne Ouest – Source PC6 p. 4

<sup>17</sup>espèce protégée au niveau national, et classée quasi menacée sur la liste rouge régionale (Île-de-France).

Pour mieux illustrer l'intégration urbaine et paysagère du projet, elles devraient être intégrées à l'étude d'impact, notamment pour une meilleure visibilité et compréhension par le public. De plus, ces illustrations gagneraient à être complétées par des vues à hauteur d'homme plus diversifiées, notamment depuis les quartiers avoisinants (au sud-ouest du site notamment) afin de mieux refléter la perception du paysage par les riverains notamment.

**(21) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer l'ensemble des coupes, perspectives et vues d'insertion du projet issues des pièces annexes au sein de l'étude d'impact notamment pour le public, et les compléter par des vues plus diversifiées à hauteur d'homme depuis les quartiers riverains.**

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

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

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 l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir 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](mailto: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 10/04/2024**

**Siégeaient :**

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

# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - mettre en cohérence les données de surface de plancher entre le Cerfa du permis d'aménager et l'étude d'impact ; - fournir le planning des travaux et la date de livraison du projet.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter les études de pollutions des sols ; - revoir la méthodologie des études acoustiques ; - fournir les résultats de l'étude quantitative des rejets atmosphériques liés au projet et annexer cette étude à l'étude d'impact.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de confirmer les choix énergétiques du projet et d'en définir les modalités de mise en œuvre, notamment s'agissant du réseau de chaleur urbain prévu pour être alimenté par géothermie et par la chaleur fatale issue du futur data-center.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact en y incluant celle du data-center, en tant que composante du projet d'aménagement global. ....10
- (5) L'Autorité environnementale recommande de mieux évaluer les potentialités de report modal compte tenu de l'amélioration de la desserte en transports en commun du site (Altival, Grand Paris Express) et des ambitions du projet en termes d'amélioration du maillage piéton.....10
- (6) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer la justification du choix du site du projet par rapport à sa desserte en transports en commun (actuelle et à venir) en réévaluant le report modal associé.....12
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - de fournir un bilan prévisionnel complet des démolitions projetées et d'en évaluer précisément les incidences en termes de consommation énergétique et de matériaux, d'émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre, de nuisances sonores, etc., comparativement à celles de solutions privilégiant la réutilisation des bâtiments existants ; - reconsidérer le choix de défricher la butte verte au regard de ses caractéristiques écologiques et la présence d'une espèce protégée.....12
- (8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser de nouvelles mesures acoustiques sur site permettant une meilleure représentativité, notamment au regard des conditions météorologiques et du nombre de points instrumentés.....13
- (9) L'Autorité environnementale recommande de revoir la modélisation sonore du site à l'état projeté en se basant sur les nouvelles mesures réalisées à l'état initial et avec un horizon de projet plus adapté.....14
- (10) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer quantitativement l'effet des mesures de réduction du bruit prévues, en présentant notamment les gains acoustiques attendus par référence aux valeurs guides de l'OMS.....14

- (11) L'Autorité environnementale recommande de mener des mesures de suivi au niveau des secteurs d'habitation permettant de caractériser les bruits induits par le trafic routier et les activités prévues au sein du projet (activités liées aux studios et data center).  
.....14
- (12) L'Autorité environnementale recommande de proposer des mesures permettant de tendre vers une exposition des populations à des concentrations de polluants atmosphériques inférieures aux valeurs fixées par les lignes directrices de l'OMS.....15
- (13) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser les investigations complémentaires préconisées dans l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) de 2022, de la mettre à jour avec un nouveau calcul de risque et de proposer des mesures de gestion en conséquence pour s'assurer de l'absence de tout risque sanitaire pour les futures populations ; - compléter et actualiser en conséquence l'étude d'impact pour garantir la transparence des résultats de ces investigations vis-à-vis du public.....16
- (14) L'Autorité environnementale recommande de : - mettre à jour l'étude de trafic en prenant en compte le report modal vers les transports en commun desservant à terme le site (Altival et Grand Paris Express) ; - conditionner la réalisation prévue de 123 places supplémentaires de stationnement automobiles à la possibilité de reconversion d'une grande part des places vers un autre usage et à une réflexion sur la mutualisation des places entre habitat et activités, afin d'éviter de favoriser l'usage de ce mode de déplacement.....17
- (15) L'Autorité environnementale recommande de : - détailler les conditions d'utilisation et de stationnement du vélo sur le site, notamment afin de démontrer qu'elles répondront aux enjeux de sécurité, de continuité et de confort, y compris dans les connexions du futur quartier aux centralités environnantes, notamment vers les arrêts de transport en commun ; - évaluer le potentiel de report modal vers le vélo et préciser l'objectif fixé en la matière.....17
- (16) L'Autorité environnementale recommande de détailler le maillage piéton créé au sein du projet et dans ses liaisons vers les différents quartiers et évaluer le report modal vers la marche.....18
- (17) L'Autorité environnementale recommande de : - fournir l'étude de l'approvisionnement énergétique du projet par le réseau de chaleur urbain prévu ; - confirmer les choix retenus (puits géothermique, chaleur fatale ou solution combinée) et indiquer les gains énergétique et carbone associés ; - préciser l'importance de la chaleur fatale susceptible d'être produite par le data center, la part réutilisée dans le réseau de chaleur et le devenir de la chaleur résiduelle, ainsi que les modalités opérationnelles du raccordement envisagé.....19
- (18) L'Autorité environnementale recommande de : - fournir une présentation et une évaluation complète des démolitions intégrant les bâtiments situés au nord-est ; - reconsidérer la nécessité des démolitions prévues, après avoir étudié de manière approfondie leur potentiel de transformation ; - présenter des possibilités de réutilisation de l'ensemble des matériaux issus de ces éventuelles démolitions.....19
- (19) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer le défrichement de la butte verte située à sud-est du site, compte-tenu de la présence du Chardonneret élégant et de l'importance écologique du boisement existant ; - à défaut, prévoir des

mesures d'évitement et de réduction significative des impacts du projet sur ces boisements et le Chardonneret élégant et, en cas d'impossibilité dûment justifiée de telles mesures, définir des mesures de compensation adaptées dans le cadre d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction ou de dégradation des espèces protégées ou de leurs habitats.....21

(20) L'Autorité environnementale recommande de détailler les mesures de suivi et d'entretien à long terme des aménagements écologiques de récréation d'habitats naturels au sein du site (« mare écologique » notamment).....21

(21) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer l'ensemble des coupes, perspectives et vues d'insertion du projet issues des pièces annexes au sein de l'étude d'impact notamment pour le public, et les compléter par des vues plus diversifiées à hauteur d'homme depuis les quartiers riverains.....22