



**Autorité environnementale**

**Avis de l’Autorité environnementale sur  
la nécessité de réaliser  
une actualisation de l’étude d’impact  
de la Zac Marne Europe à Villiers-sur-Marne (94)**

n° · 2024-112

Avis délibéré n° 2024-112 adopté lors de la séance du 21 novembre 2024

## **Avis du 21 novembre 2024**

### **pris en application de l'article R. 122-8 du code de l'environnement**

La formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Ae),

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable », et notamment son article 6 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable adopté le 20 octobre 2022 ;

Vu la demande d'avis présentée sur le fondement des dispositions de l'article R. 122-8 du code de l'environnement sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact de la zone d'aménagement concerté (Zac) de Marne Europe enregistrée sous le numéro n° 2024-112, présentée par la société Legendre Immobilier à l'occasion de la procédure de permis de construire les lots MA1A-1B et MA3-4, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 4 novembre 2024 ;

Considérant que la Zac Marne Europe a fait l'objet d'une étude d'impact en 2015, actualisée en 2021 et qui a fait l'objet d'avis d'autorité environnementale n° EE-1049-15 le 30 août 2015 puis n° Ae 2021-45 le 21 juillet 2021<sup>1</sup> ;

#### **Considérant les caractéristiques du projet de la Zac Marne Europe et des lots MA1A-1B et MA3-4 :**

- la programmation de la Zac, revue en 2019 pour son dossier de réalisation, prévoit en particulier la construction, pour un total de 15 lots et 207 000 m<sup>2</sup> de plancher (SDP), de :
  - 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux,
  - 4 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités,
  - 17 000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux,
  - 30 000 m<sup>2</sup> pour les ensembles Palais des congrès/hôtels/cinéma,
  - 65 000 m<sup>2</sup> de logements (1 000 logements) et 10 000 m<sup>2</sup> de résidences (250 équivalents-logements),
  - un groupe scolaire.
- à l'échelle des lots MA1A-1B et MA3-4, est prévue la construction (pour livraison fin 2027 – début 2028) de trois lots représentant au total 26 500 m<sup>2</sup> de SDP composés de :
  - 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux,
  - 1 350 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux,
  - un hôtel de 2 800 m<sup>2</sup>,
  - 13 000 m<sup>2</sup> de logements et 5 800 m<sup>2</sup> de résidences (pour étudiants),
  - un parking automobile en sous-sol de 284 places sur deux niveaux,sans changement par rapport à la programmation de la Zac ;

#### **Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées ainsi que les incidences prévisibles du projet, au regard de celles relevées dans l'étude d'impact, sur l'environnement ou la santé humaine, en particulier :**

- un diagnostic de la pollution des sols, conduit en 2024 sur les zones d'implantation des trois lots, et l'évaluation des risques sanitaires ont permis d'une part de conclure à l'absence de risques sur les espaces où les sols seront conservés, d'autre part de définir les classifications en termes de déchets pour les terres qui seront excavées (volume total d'environ 17 600 m<sup>3</sup> : environ 10 600 m<sup>3</sup> de déchets inertes et 7 000 m<sup>3</sup> de déchets non inertes, du fait en particulier du dépassement du seuil de 10 mg/kg de matière sèche pour

---

<sup>1</sup> [https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/210721\\_zac\\_marne-europe\\_77\\_delibere\\_cle2c169d.pdf](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/210721_zac_marne-europe_77_delibere_cle2c169d.pdf)

- les fluorures), et devront être évacuées en installation de stockage de déchets inertes renforcée (ISDI+) ou en installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND),
- les risques liés aux mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles des sols et affaissements et effondrement liés aux cavités souterraines) sont encadrés par le plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral n°2018-3846 du 21 novembre 2018, qui place le site en zone bleu foncé fortement exposée (B1-argiles), ce qui impose la réalisation d'une étude géotechnique et des mesures techniques sur les règles de construction et l'environnement immédiat (plantations, infiltration, etc.) ; cette étude a été réalisée en août 2024 et a permis d'établir les principes des fondations et des dispositions techniques adaptées,
  - les eaux de pluie seront d'abord infiltrées dans les toitures végétales des bâtiments puis les volumes excédentaires dirigés vers des bassins de rétention, dont le volume a été défini pour chacun des trois lots (35, 44 et 40,5 m<sup>3</sup>), avant rejet à débit régulé dans un bassin de rétention, d'un volume de 1 000 m<sup>3</sup>, construit à l'été 2024 par l'établissement public territorial (Paris Est Marne & Bois) et qui gèrera les pluies fortes et exceptionnelles du domaine public et les eaux des lots immobiliers de la Zac au-delà d'un épisode pluvial cinquantennal ; ceci permettra de respecter pour les pluies cinquantennales le débit de fuite de 5 l/s/ha prévu pour l'ensemble de la Zac,
  - l'étude menée en octobre 2021 a conclu à l'absence de zone humide sur la Zac et aucun milieu naturel n'est aujourd'hui présent sur le site des trois lots ;
  - la notice environnementale présente de manière détaillée les options paysagères qui seront mises en œuvre, conformément aux orientations définies dans l'étude d'impact de la Zac, assurant le lien avec le « jardin métropolitain » ouvert de la Zac, la continuité avec le parvis de la gare ; l'aménagement prévoira par ailleurs la création de terrasses végétalisées, de nouveaux habitats favorables à la biodiversité (massifs pluristratifiés, nichoirs pour oiseaux indigènes (cinq espèces)), et une gestion écologique des espaces verts (désherbage limité, engrais naturels etc.),
  - en termes d'exposition au bruit cette partie sud de la Zac est éloignée de l'autoroute A4 et de la RD11 ; les logements et résidences étudiantes sont construits le plus possible en cœur d'îlot et se trouvent ainsi en retrait par rapport aux voies du RER (par ailleurs situées en contrebas du terrain de la Zac) et au boulevard Jacques Chirac, ils incluront des pièces à vivre en retrait et des isolements acoustiques seront mis en place conformément à la réglementation ; la notice acoustique établie en octobre 2024 par Legendre Immobilier permet de conclure à des niveaux sonores largement inférieurs à la réglementation,
  - la construction des bâtiments sera adaptée au regard des dispositions constructives de la gare et de ses voies pour limiter les vibrations,
  - des dispositions sont précisées en matière d'alimentation et performance énergétique :
    - les constructions des logements et de la résidence étudiante respecteront la réglementation RE2020 seuil 2025, l'hôtel atteindra le niveau E3C2 du label E+C-, les bureaux seront labellisés BREEAM very good (critères sur la gestion de l'énergie, le niveau de pollution des bâtiments, l'accès à des transports durables..) et avec un niveau de performance supérieur à la réglementation RE2020 seuil 2025,
    - le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des bureaux du lot MA1A seront assurés par pompe à chaleur alors que les autres bâtiments seront raccordés au réseau de chaleur par géothermie qui sera créé sur la Zac (il desservira toute la Zac en 2028 et son taux de recours à de l'énergie produite à partir de ressources renouvelables et de récupération sera supérieur à 70 %) ;

#### **Considérant que :**

- les bâtiments des lots MA1A-1B et MA3-4 sont conformes au programme de la Zac et en appliquent les orientations définies par l'étude d'impact actualisée en 2021,
- les études conduites ont permis en particulier de définir les conditions de gestion des sols maintenus sur place ou excavés, les principes de construction au regard des risques géotechniques, les dispositions de limitation de l'exposition au bruit, ainsi que les dispositions opérationnelles de gestion des eaux pluviales conformément aux dispositions prévues pour la Zac,
- les constructions respecteront des exigences égales ou supérieures à celles de la réglementation en matière de performance énergétique et seront alimentées par des sources d'énergie à faibles émissions de carbone pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire ;

#### **Concluant que :**

au vu de l'ensemble des informations fournies par le porteur de l'opération, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, la construction des lots MA1A-1B et MA3-4, ne présente pas d'incidences négatives supérieures à celles analysées en 2021 sur la santé humaine et sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

**Rend l'avis qui suit :**

**Article 1er**

Il n'y a pas lieu d'actualiser l'étude d'impact de la Zac Marne Europe à Villiers-sur-Marne (94) s'agissant de la construction des lots MA1A-1B et MA3-4.

**Article 2**

Le présent avis ne dispense pas du respect des obligations auxquelles la Zac Marne Europe à Villiers-sur-Marne (94), ainsi que les différentes opérations qui la composent, peuvent être soumises par ailleurs.

Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

**Article 3**

Le présent avis conforme sera publié sur le site Internet de la formation d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable. Cet avis doit également figurer dans le dossier d'enquête publique ou le cas échéant de mise à disposition du public.

Fait et délibéré collégalement en séance le 21 novembre 2024 où étaient présents : Sylvie Banoun, Nathalie Bertrand, Karine Brulé, Marc Clément, Virginie Dumoulin, Christine Jean, Noël Jouteur, François Letourneux, Laurent Michel, Olivier Milan, Laure Tourjansky, Éric Vindimian, Véronique Wormser.

En application de l'article 4 du règlement intérieur de l'Ae, chacun des membres délibérants cités ci-dessus 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.