



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de renouvellement urbain de
Guinette à Étampes (91)**

N° 007077/A P
du 17/12/2025



Vue du ciel du quartier des Guinettes, deux tours sont déjà détruites (google earth)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de renouvellement urbain de Guinette, situé à Étampes, porté par la Société d'Économie Mixte du Val d'Orge (Sorgem). Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager.

Ce projet vise à la démolition et la reconstruction de logement, de la création de voie et de place de stationnement dans le quartier des Guinette. Le projet a été soumis à évaluation environnementale par l'Autorité environnementale Préfet de Région dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas (décision n°DRIAT-SCDD-2024-061 jointe au dossier), au titre de ses impacts notables en phase chantier, en matière de santé (pollution des sols) et de paysage.

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

- la pollution des sols ;
- la gestion du bruit ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment :

- de compléter le diagnostic et la délimitation de la zone polluée afin de compléter le cas échéant le plan de gestion des terres polluées et anticiper les évacuations ou dépollution éventuellement nécessaires ;
- de préciser, dans un document complémentaire, les volumes prévisionnels de terres polluées, les filières de traitement envisagées et les critères de réutilisation des terres sur site ;
- clarifier la stratégie pour les rues existantes et, lorsque cela est techniquement possible, étudier leur déconnexion du réseau au profit de dispositifs d'infiltration pour une gestion des eaux de pluie à la parcelle.

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 précède l'avis détaillé. 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
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
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.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
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.....	9
3.1. La pollution des sols.....	9
3.2. La gestion du bruit.....	10
3.3. Gestion des eaux pluviales.....	12
3.4. Qualité de l'air et adaptation au changement climatique.....	13
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	14
ANNEXE.....	16
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	17

Préambule

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

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

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la maire d'Étampes pour rendre un avis sur le projet de renouvellement urbain de Guinette, porté par la Sogrem, situé à Étampes (91) et sur son étude d'impact datée de septembre 2025.

Le projet de renouvellement urbain de Guinette soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39b 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-2024-061 du 19 avril 2024.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 17 octobre 2025. 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 préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés et ont apporté leur contribution respectivement le 18 novembre 2025 et le 04 novembre 2025.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 17 décembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de renouvellement urbain de Guinette.

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

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

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les 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

ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
Basias	Base des anciens sites industriels et activités de service
BTEX	Benzène, toluène, ethylbenzène, xylènes
CAESE	Communauté d'agglomération de l'Étampois Sud-Essonne
ICU	Îlot de chaleur urbain
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
NO₂	Dioxyde d'azote
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PLU	Plan local d'urbanisme
PM₁₀ / PM_{2,5}	Particules fines (diamètre <10 µm / <2,5 µm)
RE2020	Réglementation environnementale 2020
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Sraddet	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRCAE	Schéma régional climat air énergie

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet de renouvellement urbain du quartier de Guinette, à Étampes (Essonne), s'inscrit dans une dynamique engagée au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Il vise à répondre à la situation d'un quartier constitué presque exclusivement de logements sociaux, dont une large part a aujourd'hui plus de cinquante ans, et dont le bâti comme les espaces extérieurs présentent des signes de vieillissement. La Ville d'Étampes, en lien avec l'aménageur SORGEM, souhaite transformer ce secteur afin d'améliorer la qualité de vie, diversifier l'offre résidentielle et renforcer l'attractivité du territoire. L'opération s'étend sur un périmètre d'environ 6,5 hectares, correspondant à un tissu urbain enclavé, composé d'immeubles collectifs homogènes, d'espaces ouverts peu lisibles et de circulations internes qui n'assurent plus une cohérence urbaine satisfaisante.

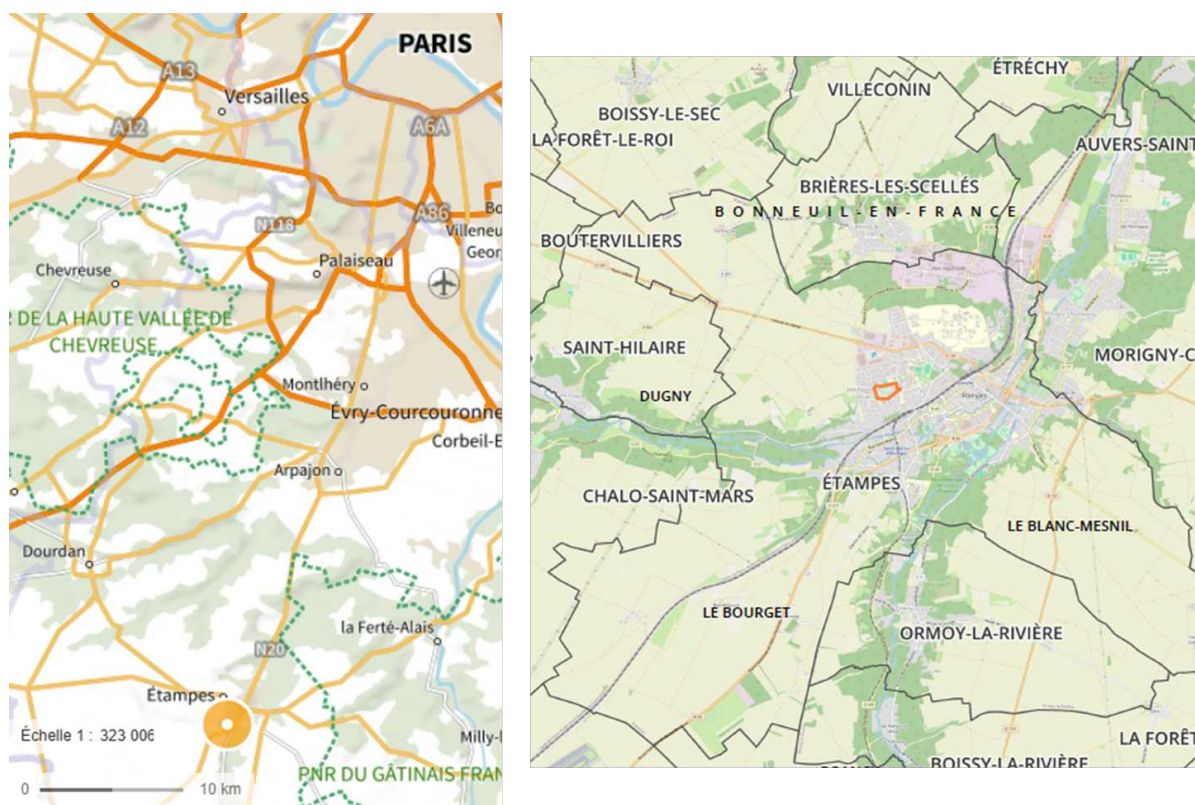


Figure 1: Localisation du projet (pins et encadré), gauche : géoportail, droite : étude d'impact, page 12.

Étampes occupe une position particulière au sein de l'Essonne. Elle est située en limite sud de la région Île-de-France et constitue un pôle urbain structurant pour l'ensemble de la communauté d'agglomération de l'Étam-pois Sud-Essonne (CAESE). La commune est située à environ 45Km au sud de Paris avec une population d'environ 26 600 habitants (Insee 2022). Le territoire, marqué par une croissance modérée mais continue, exerce une fonction résidentielle importante pour la région. La ville présente une dualité entre son centre ancien, doté de patrimoines protégés, et plusieurs quartiers périphériques, dont Guinette, qui concentrent une part significative du parc social et des indicateurs socio-économiques fragiles. Le quartier dit « Guinette » est situé dans la section ouest-nord-ouest de la ville. Dans ce contexte, Guinette se distingue par une forte proportion de familles aux revenus modestes, une part élevée de ménages monoparentaux et une pyramide des âges

relativement jeune. L'homogénéité du parc résidentiel, composé à 100 % de logements sociaux dans son unité principale, contribue, selon le porteur du projet, à un manque de mixité dans un secteur pourtant proche de centralités urbaines importantes. Ainsi le dossier présente le quartier comme relativement enclavé. Cela se traduit, par exemple, du point de vue de l'urbanisme et du paysage par un quartier disposé sur un plateau légèrement surélevé, en retrait des grands axes structurants de la ville.

Le tissu bâti actuel, constitué d'immeubles parallèles disposés de manière répétitive, génère des espaces ouverts, souvent imperméabilisés et peu qualifiés. Ces grands ensembles sont fortement représentés au pourtour du quartier de Guinette.

L'opération vise une transformation d'ensemble du quartier, menée par étapes, avec une évolution du bâti, des espaces publics et des infrastructures. D'après l'étude d'impact, le programme prévoit notamment :

2023	2024	2025	2026
Études	Travaux		Livraison
	Phase 1	Phase 2	

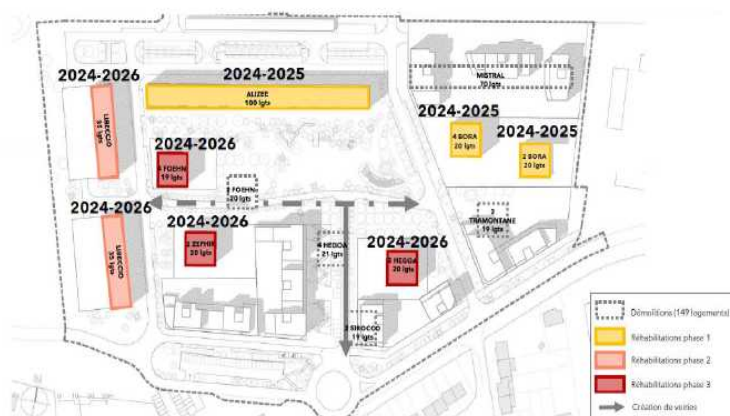


Figure 2: Phasage des réhabilitations par le bailleur (étude d'impact, page 8)

d'espaces publics, comprenant un parc central, la création de cheminements piétons continus, la renaturation des sols et l'intégration de noues paysagères a vocation d'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

- la restructuration des voies de circulation , avec la requalification des voies existantes, la création de liaisons nouvelles et l'intégration d'un stationnement réorganisé, notamment à travers l'aménagement du parking Libeccio, dont le statut évolue vers un usage public sans modification d'emprise.

- la déconstruction de 149 logements, répartis sur plusieurs bâtiments identifiés dans le dossier comme obsolètes ou peu adaptés aux objectifs de requalification ;
- la réhabilitation de 269 logements sociaux, avec un objectif affiché d'améliorer de manière significative leur performance énergétique, leur confort et leur insertion urbaine ;
- la construction d'environ 199 logements neufs en accession, répartis sur cinq lots, abordée dans l'étude d'impact comme visant à introduire une réelle diversité d'occupation et contribuer à la mixité sociale recherchée ;
- la requalification de quatre hectares

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

Le dossier présente et précise un plan d'association du public dans un document consacré « bilan de concertation » qui rend compte de la chronologie des événements, des modalités de participations et, de manière synthétique, des résultats de la consultation.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la pollution des sols ;
- la gestion du bruit ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- La qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique.

2. L'évaluation environnementale

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

Le dossier est bien construit et organisé : il traduit des attendus de la démarche de l'évaluation environnementale. Les différents documents soumis sont suffisamment illustrés pour faciliter la démarche de compréhension du sujet du projet et des enjeux associés. Le dossier est composé de nombreuses études présentées en annexes qui viennent compléter et enrichir l'étude d'impact tels que des études acoustiques, de la qualité de l'air et ses effets sur la santé, d'ensoleillement ou encore l'analyse relative aux îlots de chaleur urbains. Ces documents permettent d'éclairer les enjeux identifiés et témoignent d'une démarche d'analyse globalement complète, même si certaines thématiques gagneraient parfois à être davantage synthétisées afin d'améliorer la lisibilité d'ensemble pour le public. L'information fournie apparaît néanmoins suffisante pour évaluer les principales incidences du projet et les mesures envisagées par le maître d'ouvrage.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact présente une articulation du projet avec les documents de planification applicables. À l'échelle régionale, le projet est décrit comme compatible avec les orientations du Sdrif en vigueur, notamment en matière de sobriété foncière, de renforcement des polarités urbaines et de transition environnementale, Étampes étant identifiée comme l'une des polarités franciliennes concernées. Les objectifs du Sraddet et du SRCAE sont également mobilisés, en particulier sur les volets climat-air-énergie et la réduction des consommations d'énergie.

À l'échelle intercommunale, l'étude souligne la cohérence du projet avec les priorités de la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonnes, notamment en termes de renouvellement urbain, de diversification de l'offre de logements, de mobilité durable et d'application du PCAET. L'inscription du quartier au sein du NPNRU, encadré par l'Anru, constitue par ailleurs un cadre structurant de l'intervention.

À l'échelle communale, la compatibilité du projet avec le PLU d'Étampes est étayée, en particulier au regard de l'OAP n°8 Guinette, dont les principes (densification maîtrisée, requalification des espaces publics, création de liaisons douces, mixité des formes bâties) sont repris dans la conception du projet. L'étude rappelle également les ajustements du zonage, notamment la création du secteur UC1a, destinés à permettre la mise en œuvre du projet Anru.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact présente un historique des évolutions du projet avec des scénarios évoluant au rythme des concertations et des retours des différents acteurs. Le porteur de projet présente quatre versions de projet construites entre 2023 et 2025. Une suite de justification de choix retenus est exposée en fin de chapitre et traite de thématiques liées au choix résidentiel, aux mobilités, à l'aménagement d'espace vert et à la gestion des eaux pluviales et de l'efficacité énergétique du projet. Enfin, la section consacrée aux choix retenus présente les éléments écartés du projet et apporte une courte justification pour chaque item (étude d'impact, pages 297 à 304).

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

3.1. La pollution des sols,

L'étude d'impact fournit plusieurs éléments relatifs à l'état des sols sur le périmètre du projet, reposant notamment sur des diagnostics historiques et des investigations environnementales (GINGER 2022, SARPI Remédiation 2025). Toutefois, l'analyse appelle plusieurs observations et compléments pour une bonne appréciation des enjeux.

L'étude rappelle tout d'abord que le site comporte plusieurs sources potentielles de pollution, identifiées au titre de Basias, notamment l'ancienne chaufferie et ses cuves enterrées (étude d'impact, p.160). Les premières investigations avaient mis en évidence des traces d'hydrocarbures semi-volatils et de fluorures (étude d'impact, p.163). Les investigations complémentaires ont confirmé la présence d'une cuve enterrée supplémentaire à proximité du bâtiment B, associée à une contamination significative en hydrocarbures C10-C40 et en composés aromatiques volatils (Btex), partiellement délimitée (étude d'impact, p.269).

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic et la délimitation de la zone polluée afin de compléter le cas échéant le plan de gestion des terres polluées et anticiper les évacuations ou dépollution éventuellement nécessaires.

L'étude d'impact indique également que la nappe phréatique se situe à une profondeur importante (66 à 74 m sous la surface), réduisant la vulnérabilité des eaux souterraines (étude d'impact, p.163). Ce point limite les risques de transfert vertical. Toutefois, l'absence d'analyse sur la présence éventuelle de nappes perchées constitue un manque qui pourrait être levé dans un objectif de sécurisation environnementale.

Le dossier mentionne en outre un risque lié aux munitions non explosées, ces dernières ayant déjà fait l'objet de découvertes dans le quartier (étude d'impact, p.165). S'agissant d'un risque avéré, l'étude aurait gagné à intégrer une procédure opérationnelle dédiée, ce qui faciliterait la lisibilité du dispositif pour le public.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans le dossier un protocole clair de gestion des munitions non explosées et, le cas échéant, un calendrier d'intervention d'experts spécialisés.

Concernant la gestion des terres, l'étude d'impact évoque les principes généraux de maîtrise des risques (étude d'impact, p.271) : interdiction des cultures en pleine terre, absence d'usage des eaux souterraines, mise en œuvre de revêtements limitant les contacts avec les sols, et adaptation des réseaux d'eau potable pour éviter toute infiltration de composés organiques volatils. Toutefois, le rapport diagnostic de SARPI Remédiation, pourtant largement mobilisé dans l'étude, n'est pas joint au dossier, ce qui nuit à la compréhension complète des enjeux pour le public. Seul un tableau des analyses a été fourni dans les documents annexes.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'annexer les principaux éléments du diagnostic SARPI remédiation au dossier afin d'améliorer la transparence et de permettre au public d'accéder au détail des pollutions identifiées.

Par ailleurs, la présence d'hydrocarbures et de BTEX impose des mesures spécifiques en phase chantier, notamment pour prévenir la volatilisation et l'exposition des travailleurs. L'étude évoque des mesures génériques de protection (étude d'impact, p.326 et suivantes), mais celles-ci pourraient être davantage contextualisées aux polluants identifiés. Enfin, l'étude annonce un plan de gestion des sols pollués, mais les modalités opérationnelles (calendrier, zones à traiter, filières d'évacuation, critères de réutilisation des terres) restent insuffisamment détaillées pour apprécier pleinement son adéquation avec les enjeux du site. Cette absence d'information opérationnelle constitue un point de vigilance au regard de la sensibilité du sujet.

(4) L'Autorité environnementale recommande de préciser, dans un document complémentaire, les volumes prévisionnels de terres polluées, les filières de traitement envisagées et les critères de réutilisation des terres sur site.

3.2. La gestion du bruit

L'étude d'impact et l'étude acoustique fournissent une analyse structurée de l'environnement sonore du quartier de Guinette et des effets du projet de renouvellement urbain. L'étude d'impact identifie une ambiance sonore modérément bruyante à bruyante en bordure du quartier, notamment le long des avenues de l'Atlantique et Geoffroy Saint-Hilaire avec des niveaux de bruit compris entre 55 et 63 dB(A) Lden (étude d'impact, p.178). L'étude acoustique précise cette situation, caractérisant une ambiance marquée par le trafic des axes

principaux, tandis que les zones plus centrales présentent des niveaux sonores plus faibles (étude acoustique, p.33). L'état initial acoustique repose sur une campagne de mesures, qui ont servi à calibrer un modèle acoustique déployé à l'échelle du quartier (étude acoustique, p.6).

L'étude mentionne également les recommandations de l'OMS³ (étude d'impact, p.174). Toutefois, aucune comparaison directe entre ces valeurs et l'état initial n'est fournie, ce qui aurait pourtant permis d'évaluer l'importance de l'enjeu sanitaire dès l'état initial. L'étude acoustique indique qu'à l'horizon 2038, l'augmentation du trafic sur plusieurs voies de desserte entraînera une élévation des niveaux sonores le long des axes principaux. Les modélisations montrent notamment une hausse de +2 à +3 dB(A) sur certains segments de l'avenue de l'Atlantique. Une augmentation allant jusqu'à +5 dB(A) est identifiée dans les secteurs situés à l'ouest du site (étude acoustique, p.32). Bien que ces augmentations restent modérées, une variation de 3 dB(A) correspond déjà à une hausse perceptible pour l'oreille humaine. L'étude d'impact note également que la construction de 199 logements supplémentaires augmentera mécaniquement le nombre d'habitants exposés au bruit (étude d'impact, p.275), sans toutefois estimer les populations concernées.

(5) L'Autorité environnementale recommande de quantifier le nombre de logements et d'habitants exposés à des dépassements des seuils réglementaires et des niveaux issus des recommandations de l'OMS.

Les nouvelles voies créées au centre du quartier, destinées à restructurer la trame viaire, constituent une source nouvelle de nuisances sonores. L'étude acoustique identifie une dégradation de l'ambiance calme actuelle des cœurs d'îlot, qui évolueront vers une ambiance modérément bruyante (étude acoustique, p.33). Cette évolution est reprise dans l'étude d'impact, qui précise que l'ambiance sonore des cœurs de quartier

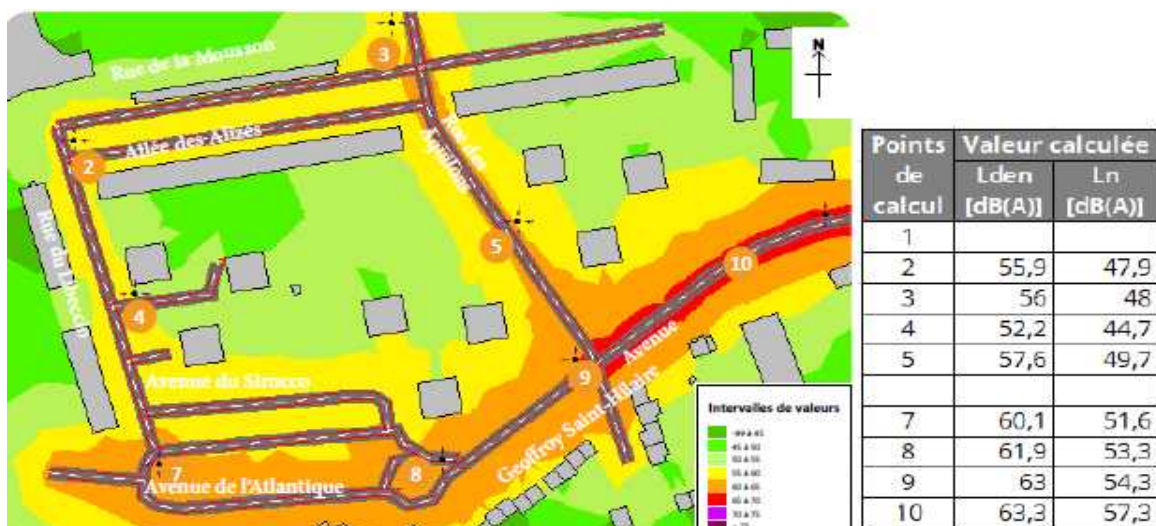


Figure 3: Niveaux sonores calculés à 4m de hauteur à l'état initial (étude acoustique, page 14)

sera affectée par l'apport de trafic induit par les nouvelles dessertes (étude d'impact, p.275). Selon le porteur de projet, il est prévu que ces voies internes contribuent à diminuer le trafic sur certaines rues actuelles, notamment tel que la rue du Libeccio et la rue de la Mousson, où des baisses pouvant atteindre -10 dB(A) sont estimés (étude acoustique, p.32). La création des rues est aussi accompagnée de la mise en place de nouveaux bâtiments présentés dans le projet qui pourront, selon le maître d'ouvrage, permettre de réduire les nuisances sonores dans des secteurs aujourd'hui exposés, en formant des écrans acoustiques (étude acoustique, p.33). Ce phénomène est observé dans plusieurs cœurs d'îlot où les niveaux sonores diminueront grâce à la présence des nouveaux bâtiments (étude acoustique, p.32).

L'étude d'impact identifie plusieurs catégories de populations sensibles situées dans et autour du site tels que les habitants existants des immeubles de logements, les élèves et personnels des écoles très présents à proximité immédiate du projet tout autour du quartier, et les usagers des équipements sportifs (étude d'impact,

3 (53 dB(A) Lden et 45 dB(A) Ln pour le trafic routier)

p.275). Elle indique que, du fait de l'accroissement prévu de la population du quartier, le nombre de personnes exposées au bruit augmentera.

Les cartes de niveaux sonores calculés en façade montrent des expositions dépassant les seuils Lden 60–65 dB(A), notamment : le long de l'avenue de l'Atlantique et le long de l'avenue Geoffroy Saint-Hilaire (étude acoustique, p.30). Ces niveaux induisent un besoin d'isolement acoustique renforcé.

(6) L'Autorité environnementale recommande de préciser, pour chaque bâtiment très exposé au bruit, les isolements minimaux en façade nécessaire pour atteindre les seuils réglementaires intérieurs, en intégrant les prescriptions du classement sonore des infrastructures, et de mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des nuisances sonores fenêtres ouvertes.

L'étude d'impact identifie des nuisances temporaires liées aux travaux, mais ne détaille pas les intensités, les phases critiques ni les moyens de réduction (étude d'impact, p.275). Étant donné l'ampleur du projet (démolitions, terrassements, rotations de camions, création de voiries), et l'absence de volet acoustique dans la charte chantier annexée au dossier, ces absences constituent un manque dans le dossier.

(7) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans le "Plan de gestion du bruit de chantier" les niveaux sonores attendus par type de travaux, les dispositifs d'alertes en cas de dépassement, une charte d'information des riverains.

3.3. Gestion des eaux pluviales

L'étude d'impact présente les principes de gestion des eaux pluviales du projet, fondés sur une logique générale de désimperméabilisation, d'infiltration à la source et de création de noues pour les nouveaux espaces publics comme prévu par le Sdage. Toutefois, plusieurs incohérences ou imprécisions sont relevées, affectant la lisibilité de la stratégie globale pour le public. L'étude indique que les rues existantes conservées continueront à évacuer leurs eaux pluviales vers le réseau via des avaloirs (étude d'impact, p.43). Cette affirmation apparaît en contradiction avec la mention, selon laquelle les pluies courantes seraient gérées sans rejet dans le réseau (étude d'impact, page 88).

(8) L'Autorité environnementale recommande de clarifier la stratégie pour les rues existantes et, lorsque cela est techniquement possible, étudier leur déconnexion du réseau au profit de dispositifs d'infiltration pour une gestion des eaux de pluie à la parcelle.

L'étude présente un tableau de synthèse indiquant, pour les pluies de dimensionnement d'un débit de rejet de 1 L/s/ha (étude d'impact, p.88). Cette disposition apparaît peu cohérente avec l'objectif d'infiltration généralisée précédemment énoncé. Ce point doit être clarifié, afin de démontrer la capacité du projet à garantir une infiltration pour la totalité du projet, et non uniquement pour les surfaces nouvellement créées. Par ailleurs, si l'étude d'impact identifie correctement la nécessité d'intégrer la gestion des eaux pluviales dès la conception du projet, elle ne précise pas certains éléments essentiels pour le public, tels que les surfaces réellement désimperméabilisées, les capacités d'infiltration des sols mesurées ou estimées, la compatibilité hydraulique des noues avec les épisodes de pluie intense. Enfin, l'étude mentionne que l'ensemble du site sera raccordé à la station d'épuration d'Étampes-Morigny-Champigny (étude d'impact, p.134), sans que ne soit fournie une analyse de capacité.

(9) L'Autorité environnementale recommande :

- d'homogénéiser les principes de gestion des pluies entre les anciennes et les nouvelles surface du projet ainsi que celles du domaine privé et public, et préciser les modes de gestion retenu ;
- d'intégrer une analyse de charge hydraulique ou du moins un certificat sur la station d'épuration afin de vérifier l'adéquation entre les volumes futurs et les capacités du système d'assainissement en équivalent habitants.

3.4. Qualité de l'air et adaptation au changement climatique

L'étude d'impact fournit une analyse générale de la qualité de l'air sur la commune, indiquant une situation "moyenne à dégrader" selon les périodes (étude d'impact, p.194). L'étude Air & Santé conclut à une augmentation des émissions liée au trafic induit par le projet, sans toutefois analyser les concentrations en polluants ni leur évolution dans les secteurs les plus exposés. Les éléments fournis se focalisent principalement sur la phase d'exploitation du projet. Bien que la phase chantier soit identifiée comme une source majeure de nuisances potentielles (terrassements, évacuation de déblais, bétonnage), l'étude ne s'est pas portée sur l'analyse de l'impact de la phase chantier, ce qui constitue un manque important au regard de l'ampleur des terrassements, démolitions et rotations de camions attendus. L'étude estime par ailleurs que le projet induira une augmentation de 10 à 20 % du trafic sur certains axes structurants (étude d'impact, p.258), ce qui entraînera mécaniquement un impact sur la qualité de l'air. Pourtant, aucune modélisation de l'évolution des concentrations en NO_2 , PM_{10} ou $\text{PM}_{2,5}$ n'est fournie, alors même que le site se situe dans une zone altérée en matière de pollution atmosphérique. Concernant la phase chantier, l'étude d'impact se contente d'indiquer que le trafic ne saturera pas les carrefours (étude d'impact, p.259).

(10) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer une estimation des concentrations en polluants atmosphériques (NO_2 , PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$) dans les secteurs les plus exposés, en comparaison aux seuils OMS ainsi que la mise en place d'un protocole de surveillance de la qualité de l'air en phase chantier.

L'étude d'impact aborde l'adaptation au changement climatique à travers la gestion des îlots de chaleur urbains (ICU) et la résilience énergétique et thermique des futurs bâtiments.

Le dossier fourni indique que le secteur présente une vulnérabilité faible aux ICU grâce aux espaces végétalisés existants (étude d'impact, p.186). Une étude dédiée conclut que le projet "*induit une légère amélioration de la situation thermique*" (étude d'impact, p.215), notamment par la création de zones d'ombre, la plantation d'essences adaptées, et l'augmentation des surfaces perméables. Cependant, l'étude ne fournit ni carte thermique avant/après, ni quantification des gains (réduction attendue en °C, part de perméabilisation supplémentaire, volume d'ombrage généré, etc.).



Figure 4: Comparaison avant après projet des écarts de température au sol simulé sur la journée du 21 juillet 2021 (étude d'impact, page 217)

L'Autorité environnementale précise de même que les paramètres pouvant impacter l'effet d'îlot de chaleur ne se cantonne pas à la présence de végétation et peut prendre en compte différente forme comme la capacité d'un site à évacuer de la chaleur en laissant circuler le vent. Cela est particulièrement présent rue Canyon avec l'implantation de bâtiments de part et d'autre de nouvelles voies. Ce point, bien que crucial pour la ventilation naturelle et la qualité de l'air, n'est pas analysé dans l'étude d'impact. Les cartes ICU avant/après présentées montre des variations sensibles du projet sur la température au sol. Cependant, des secteurs qui auront une végétation diminuée après le projet et qui ne subissent pas de modification sensible ont une température au sol « diminuée » sur la simulation présentée. L'Autorité environnementale s'étonne de ces écarts entre les modifications du projet et la baisse totale des effets d'ICU sur l'ensemble du site de manière presque uniforme.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser les effets du projet sur les cartes comparatives "ICU avant/après" notamment sur la quantification des gains thermiques attendus ;
- d'intégrer une analyse de la ventilation urbaine et de la morphologie des rues (largeur/hauteur), avec corrections éventuelles.

L'étude d'impact rappelle les exigences RE2020⁴ sans apporter de précision sur le type de confort d'été et le résultat que de cette approche pourrait avoir sur ce projet. Le dossier ne présente pas non plus l'évolution attendue du confort sur les horizons climatiques du GIEC (2030–2050), alors que la RE2020 utilise la canicule de 2003 comme référence. L'Autorité environnementale précise que les modélisations et justifications qui ne seraient pas basées sur une évolution du climat ne peuvent être perçues comme valables.

(12) L'Autorité environnementale recommande de fournir une simulation de confort d'été pour au moins deux horizons climatiques (2030 et 2050), prenant en compte les dernières projections de température liée au réchauffement climatique.

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

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

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 prévue à l'article [L.123-19](#). 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.

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 17/12/2025

Siégeaient :

⁴ indicateur d'inconfort thermique

Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*, Stéphane COMBES, Philippe GRALL, Jacques REGAD et Tony RENUCCI.

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic et la délimitation de la zone polluée afin de compléter le cas échéant le plan de gestion des terres polluées et anticiper les évacuations ou dépollution éventuellement nécessaires.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans le dossier un protocole clair de gestion des munitions non explosées et, le cas échéant, un calendrier d'intervention d'experts spécialisés.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'annexer les principaux éléments du diagnostic SARPI remédiation au dossier afin d'améliorer la transparence et de permettre au public d'accéder au détail des pollutions identifiées.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de préciser, dans un document complémentaire, les volumes prévisionnels de terres polluées, les filières de traitement envisagées et les critères de réutilisation des terres sur site.....10
- (5) L'Autorité environnementale recommande de quantifier le nombre de logements et d'habitants exposés à des dépassements des seuils réglementaires et des niveaux issus des recommandations de l'OMS.....11
- (6) L'Autorité environnementale recommande de préciser, pour chaque bâtiment très exposé au bruit, les isolements minimaux en façade nécessaire pour atteindre les seuils réglementaires intérieurs, en intégrant les prescriptions du classement sonore des infrastructures, et de mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des nuisances sonores fenêtres ouvertes.....12
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans le "Plan de gestion du bruit de chantier" les niveaux sonores attendus par type de travaux, les dispositifs d'alertes en cas de dépassement, une charte d'information des riverains.....12
- (8) L'Autorité environnementale recommande de clarifier la stratégie pour les rues existantes et, lorsque cela est techniquement possible, étudier leur déconnexion du réseau au profit de dispositifs d'infiltration pour une gestion des eaux de pluie à la parcelle....12
- (9) L'Autorité environnementale recommande : - d'homogénéiser les principes de gestion des pluies entre les anciennes et les nouvelles surface du projet ainsi que celles du domaine privé et public, et préciser les modes de gestion retenu ; - d'intégrer une analyse de charge hydraulique ou du moins un certificat sur la station d'épuration afin de vérifier l'adéquation entre les volumes futurs et les capacités du système d'assainissement en équivalent habitants.....12
- (10) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer une estimation des concentrations en polluants atmosphériques (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}) dans les secteurs les plus exposés,

en comparaison aux seuils OMS ainsi que la mise en place d'un protocole de surveillance de la qualité de l'air en phase chantier.....	13
(11) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les effets du projet sur les cartes comparatives "ICU avant/après" notamment sur la quantification des gains thermiques attendus ; - d'intégrer une analyse de la ventilation urbaine et de la morphologie des rues (largeur/hauteur), avec corrections éventuelles.....	14
(12) L'Autorité environnementale recommande de fournir une simulation de confort d'été pour au moins deux horizons climatiques (2030 et 2050), prenant en compte les dernières projections de température liée au réchauffement climatique.....	14