



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur l'opération d'aménagement l'Archipel au
Plessis-Robinson (92)**

N° 012849/A P
du 14/04/2026

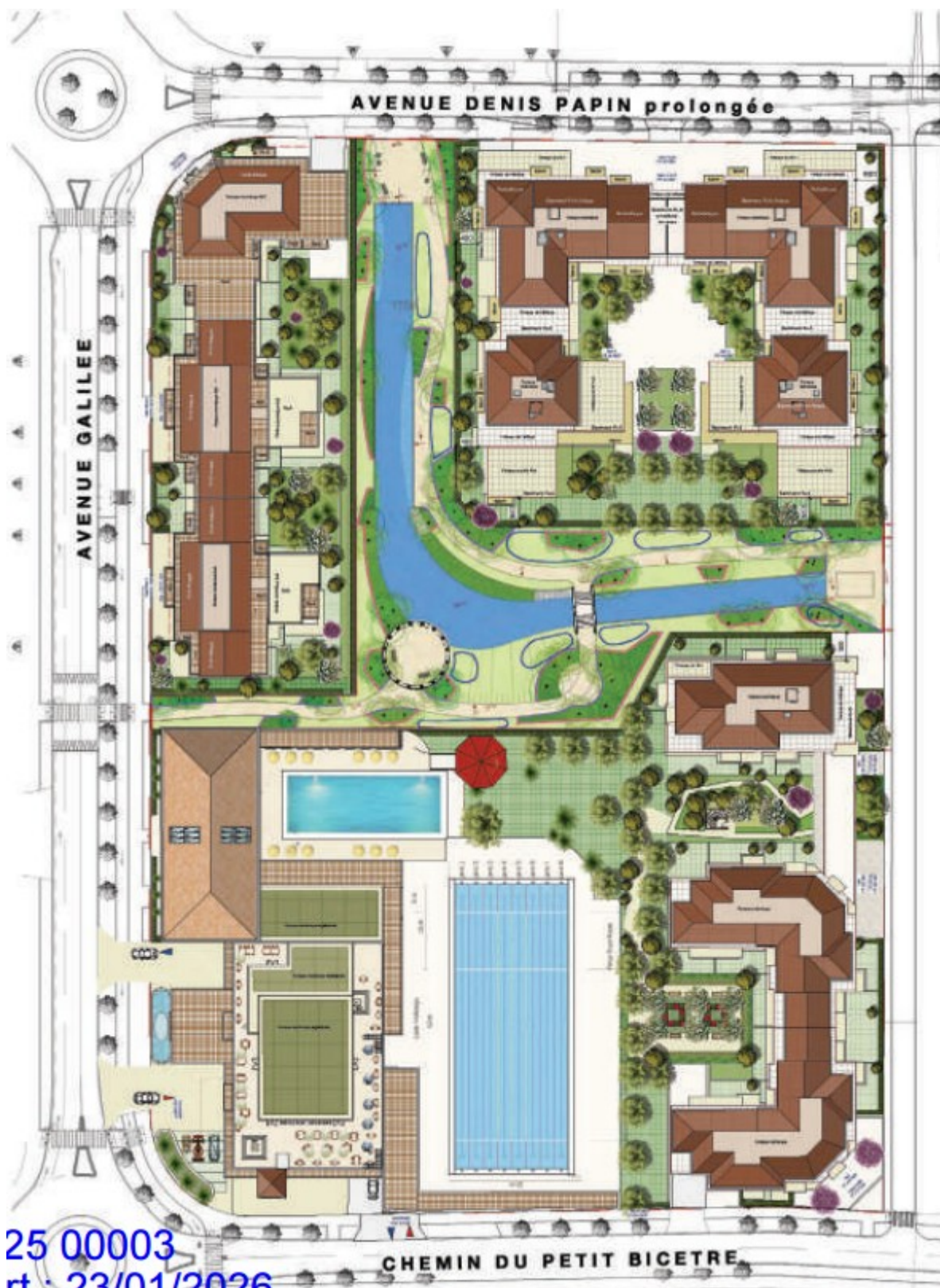


Illustration 1 : Plan masse de l'opération d'aménagement L'Archipel (EI, page 16)

Synthèse et contexte de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet d'aménagement l'Archipel, situé sur le territoire de la commune du Plessis-Robinson (92), porté par l'entreprise Fair'Promotion. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager.

La commune du Plessis-Robinson comptait 28 893 habitants en 2022. Elle est située à 6 km au sud-ouest de Paris entre les communes de Clamart et Fontenay-aux-Roses au nord et les communes de Chatenay-Malabry et Sceaux au sud. Elle fait partie de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris qui rassemble onze communes du sud des Hauts-de-Seine (92).

La réalisation du projet qui fait l'objet du permis d'aménager sera découpée en cinq lots, chacun faisant l'objet d'un permis de construire, à l'exception du lot 5, qui sera rétrocédé à la ville en tant qu'espace public.

Le projet est situé au sud-ouest de la commune au sein du parc d'activités économiques « Novéos » et à proximité du quartier résidentiel du Plateau.



Illustration 2 : Situation du site du projet au sein du parc Novéos (EI, page 110)

Le parc d'activités « Novéos » s'étend sur environ 75 ha sur les communes de Clamart et du Plessis-Robinson, et regroupe 130 entreprises et 10 000 salariés. À vocation industrielle lors de sa création, il a fait l'objet dans les années 2000 d'une mutation progressive vers des activités tertiaires ou en vue d'accueillir des entreprises du secteur des nouvelles technologies. Les objectifs en termes de programmation et de développement immobilier dans ce secteur sont définis dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique inscrite dans le PLUi, pour créer une zone de mixité fonctionnelle.

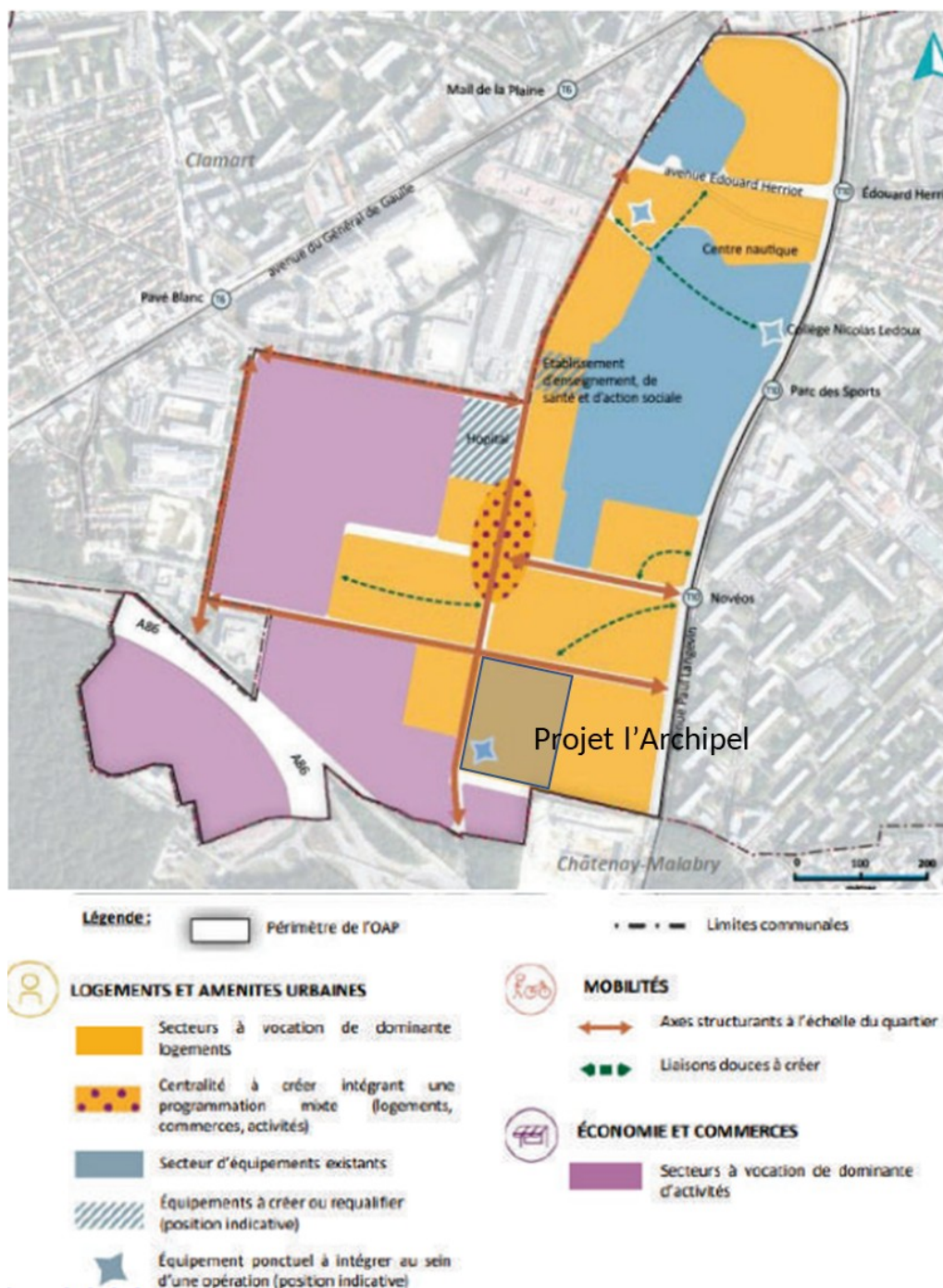


Illustration 3 : Schéma de l'OAP Novéos et situation du projet (EI, page 148)

Le secteur sud du parc d'activités Novéos fait l'objet d'un programme de requalification urbaine de grande ampleur depuis la fin des années 2010 avec de nombreux projets d'aménagement incluant la création de nouveaux espaces publics et voiries, la création de programmes de logements et programmes mixtes comprenant des équipements et commerces.

Ces dernières années, l'Autorité environnementale a rendu quatre avis sur des permis d'aménager concernant le secteur, six projets situés au sein du secteur ont également fait l'objet de décisions depuis 2017. Tous ces avis recommandaient de « soumettre à une évaluation environnementale unique l'ensemble des opérations prévues dans le périmètre du secteur Novéos ou, à défaut, d'élargir la zone d'étude et de compléter l'analyse des effets cumulés du projet avec ceux des autres projets du secteur pour tenir compte des nouveaux besoins et des évolutions impactant la qualité de vie des populations ».

La liste des avis présentée ci-après témoigne de la densité des projets d'aménagements sur le secteur, appelant de ce fait à une réflexion à l'échelle du projet global :

- avis du 24/07/2020 sur le projet îlot Descartes ;
- avis APIJF-2022-048 du 29/06/2022 sur le projet Galilée ;
- avis APIJF-2023-025 du 17/05/2023 sur le projet Carré Haussmann ;
- avis APIJF-2024-080 du 20/11/2024 sur le projet Palladiennes .

Le suivi des opérations réalisées ou en cours sur le secteur permet de constater que la majorité des projets d'aménagement ont déjà été engagées, le sud de l'emprise (sud de l'avenue Descartes) comprend trois emprises destinées à muter dans les années à venir, incluant les parcelles OX130, OV0124 et OV0125 ainsi que les parcelles du projet Archipel OX0087 et OX0032. L'ensemble de ces emprises couvrent une surface totale d'environ 8,4 ha.



Illustration 4 : Situation du projet Archipel au sein du parc d'affaires Novéos et identification des projets d'aménagement livrés, en cours de réalisation et à venir (MRAe d'après historique des avis MRAe et maquette 3D présentée au sein des annexes de l'EI)

L'opération d'aménagement l'Archipel s'étend sur une surface totale de 2,8 ha environ sur les parcelles cadastrales OX0087 et OX0032, actuellement occupées par un entrepôt et son aire de chargement ainsi que des bureaux. Le projet prévoit la création d'un programme mixte d'environ 39 300 m² de surface de plancher, à vocation principale résidentielle, complétée par des équipements et des activités de loisirs (centre de remise en forme-SPA, hôtel et éventuellement quelques surfaces complémentaires de bureaux).

Le site du projet est délimité par l'avenue Galilée à l'ouest et par le chemin du Petit Bicêtre au sud avec une seule entrée située au 15, avenue Galilée. Il bénéficie d'une desserte en transport en commun au nord et à

l'est par les lignes de tramway T10 et T6 (10 minutes et 15 minutes à pied respectivement). L'autoroute A86 passe au sud-ouest du site avec une connexion rapide via une bretelle d'accès à environ 200 mètres.



Illustration 5 : situation du site du projet (EI, page 14)

L'opération d'aménagement prévoit :

- la démolition totale des bâtiments existants ;
- la construction de 464 nouveaux logements sur environ 29 225 m² de SDP (lots 2,3 et 4);
- la construction d'un hôtel-spa d'environ 10 000 m² de SDP, incluant 104 chambres (6 442 m² de SDP), un spa (3 318 m² de SDP) avec piscine extérieure, un restaurant (300m² de SDP) et la construction potentielle de bureaux (lot 1) .

Les constructions seront accompagnées de la création de 724 places de stationnement motorisé et 792 emplacements pour vélos, sur deux niveaux de sous-sol. Le projet prévoit la création de 0,4 ha environ d'espaces verts de pleine terre (lot 5) incluant un plan d'eau.

Sur la base de l'étude d'impact présentée, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- la description et la prise en compte du projet global de transformation du secteur sud-est du quartier Novéos ;
- les mobilités et la circulation automobile ;
- le bruit et la pollution atmosphérique ;
- la pollution des sols.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de :

- revoir la méthode de l'étude d'impact afin de présenter une information actualisée sur le projet global de requalification urbaine pour les futures opérations d'aménagement situées au sud-est du quartier Novéos et situées sur les parcelles voisines OX130, OV0124 et OV0125 ;
- justifier la cohérence de l'opération d'aménagement et du projet global au regard des objectifs de pleine-terre, de continuités écologiques et de lutte contre le phénomène d'ICU ;
- inclure la totalité des opérations d'aménagements connues ou projetées à l'horizon d'achèvement du projet global (au-delà de 2030) pour les simulations de trafic, de bruit et de qualité de l'air.

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.....	4
Sommaire.....	8
Préambule.....	9
Avis détaillé.....	11
1. Présentation du projet.....	11
1.1. Contexte et présentation du projet.....	11
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	12
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	12
2. L'évaluation environnementale.....	12
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	14
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	15
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	16
3.1. Mobilités et trafic motorisé.....	16
3.2. Bruit et pollutions atmosphériques.....	17
3.3. Pollution des sols.....	20
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	20
ANNEXE.....	22
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	23

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 l'établissement public territorial Plaine Commune pour rendre un avis sur le projet d'aménagement l'Archipel, porté par l'entreprise Fair'Promotion, situé au Plessis-Robinson (Hauts-de-Seine) et sur son étude d'impact datée de janvier 2026.

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

Conformément à sa délibération du 09 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 26 mars 2026 à Tony RENUCCI la compétence à statuer sur le projet d'aménagement l'Archipel.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Tony RENUCCI, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le délégataire 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 à l'élaboration des décisions qui le concernent.

-
- 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 1 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)

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

Cerema	Centre d'étude et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
dB(A)	Décibel pondéré A
EI	Étude d'impact, présente une analyse des effets directs et indirects temporaires et permanents du projet sur l'environnement. Elle indique les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les partis envisagés du point de vue de l'environnement et de la santé
EPT	Établissement public territorial
ERC	« Eviter-réduire-compenser », relatif à la séquence des mesures attendues d'une étude d'impact environnemental visant à éviter, réduire et/ou compenser les effets négatifs d'un projet sur l'environnement
ICPE	Installations classées pour la protection de l'environnement
ICU	Ilôt de chaleur urbain
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
NGF	l'acronyme NGF signifie « nivellement général de la France ». Ce nivellement est constitué par un réseau de repères altimétriques disséminés sur l'ensemble du territoire métropolitain français.
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation, permet de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement dans le PLU
OMS	Organisation mondiale de la Santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable. Ce document fait partie des pièces du PLU(i) et définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement pour l'ensemble de la commune ou de l'intercommunalité
PCAEM	Plan climat air énergie territorial métropolitain
PDMIF	Plan des mobilités d'Île-de-France
PGRI	Plan de gestion des risques inondations
PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal), document d'urbanisme qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols
PPA	Plan de protection de l'atmosphère
SCoT	Schéma de cohérence territoriale, document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Srcae	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
Srce	Schéma régional de cohérence écologique

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet l'Archipel est une opération d'aménagement au sein du parc d'affaires Novéos. Le projet global de requalification urbaine au sein duquel s'insère l'opération d'aménagement l'Archipel couvre environ 40 ha sur la partie sud-est du parc d'activités. Environ 80 % sur les 40 ha du projet global sont connus, la livraison des opérations d'aménagement identifiées sur la zone devant s'échelonner entre 2025 et 2030. L'étude d'impact présente au sein de l'étude de trafic une liste des projets livrés ou en cours avec neuf projets identifiés sur la commune du Plessis-Robinson dont six situés dans le périmètre rapproché du projet.

L'Autorité environnementale constate que la description des projets présentée au sein de l'analyse des impacts cumulés liste 8 projets, la description des projets est limitée aux informations suivantes : nombre de logements, surfaces de plancher dédiées aux équipements et aux commerces, plan masse ou coupe projet ou plan de situation et date de livraison prévisionnelle (EI, page 55). L'étude d'impact ne présente aucune carte globale du secteur indiquant les emprises des opérations réalisées ou en cours ni aucune synthèse générale concernant les principales caractéristiques du projet global : bilan des surfaces avant et après projet, bilan des démolitions/constructions nouvelles, schéma des circulations et parcours de mobilités actives, trame des espaces verts et continuités écologiques locales.

Le projet prévoit notamment le prolongement de l'avenue Denis Papin au nord de l'emprise, permettant un accès motorisé aux lots 3 et 4 au nord de l'emprise. Cette modification du maillage local est décrite succinctement et ne semble pas avoir été intégrée dans les caractéristiques du projet pour les études de trafic, air et acoustique (voir 3.1 et 2.).

L'Autorité environnementale considère par conséquent que les informations communiquées sur le contexte de l'opération d'aménagement sont insuffisantes pour évaluer le projet global et ses impacts aux échelles appropriées. Cette observation concerne en particulier les thématiques environnementales suivantes : la préservation et le renforcement des continuités écologiques, le développement de solutions adaptées pour la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, la création d'itinéraires continus et sécurisés pour les mobilités actives, le développement des solutions adaptées pour éviter et réduire la co-exposition des populations aux pollutions atmosphériques et au bruit.

L'Autorité environnementale souligne que plusieurs opérations d'aménagement sont encore prévues sur le secteur et concerneront les parcelles voisines OX130, OV0124 et OV0125, elle encourage à nouveau le maître d'ouvrage à présenter une étude d'impact qui présente une information actualisée sur le projet global de requalification urbaine à l'échelle du sud-est du quartier Novéos et analyse les impacts du projet à cette même échelle concernant les thématiques environnementales précitées.

(1) L'Autorité environnementale recommande de prévoir pour les futures opérations d'aménagement situées au sud-est du quartier Novéos et situées sur les parcelles voisines OX130, OV0124 et OV0125 à revoir la méthode de l'étude d'impact afin de présenter une information actualisée sur le projet global de requalification urbaine pour l'ensemble du parc d'activités Novéos.

(2) L'Autorité environnementale recommande pour ces futures opérations d'aménagement d'analyser les impacts du projet à cette même échelle concernant les thématiques environnementales relatives aux continuités écologiques, à la lutte contre le phénomène d'ICU, aux itinéraires de mobilités actives et à la co-exposition des populations aux pollutions atmosphériques et au bruit.

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 mobilités et le trafic motorisé ;
- le bruit et les pollutions atmosphériques ;
- la pollution des sols.

2. L'évaluation environnementale

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

Le projet de requalification urbaine globale n'est pas décrit dans l'étude d'impact. L'étude d'impact se limite pour l'essentiel des caractéristiques environnementales au périmètre réduit de l'opération d'aménagement (2,8 ha) et ne permet pas d'appréhender les enjeux et les impacts environnementaux et sanitaires potentiels à l'échelle du projet de transformation du parc d'activités Novéos. Cette remarque a déjà été formulée par l'Autorité environnementale dans des avis précédents concernant plusieurs projets localisés dans le périmètre de l'OAP Novéos. Aucune évaluation environnementale n'a été menée à ce jour à l'échelle du périmètre d'ensemble du projet de requalification.

La carte présentée au sein de l'étude d'impact illustre cependant la densité importante des projets à proximité immédiate de l'emprise de projet et situés au sud-est du parc « Novéos ».

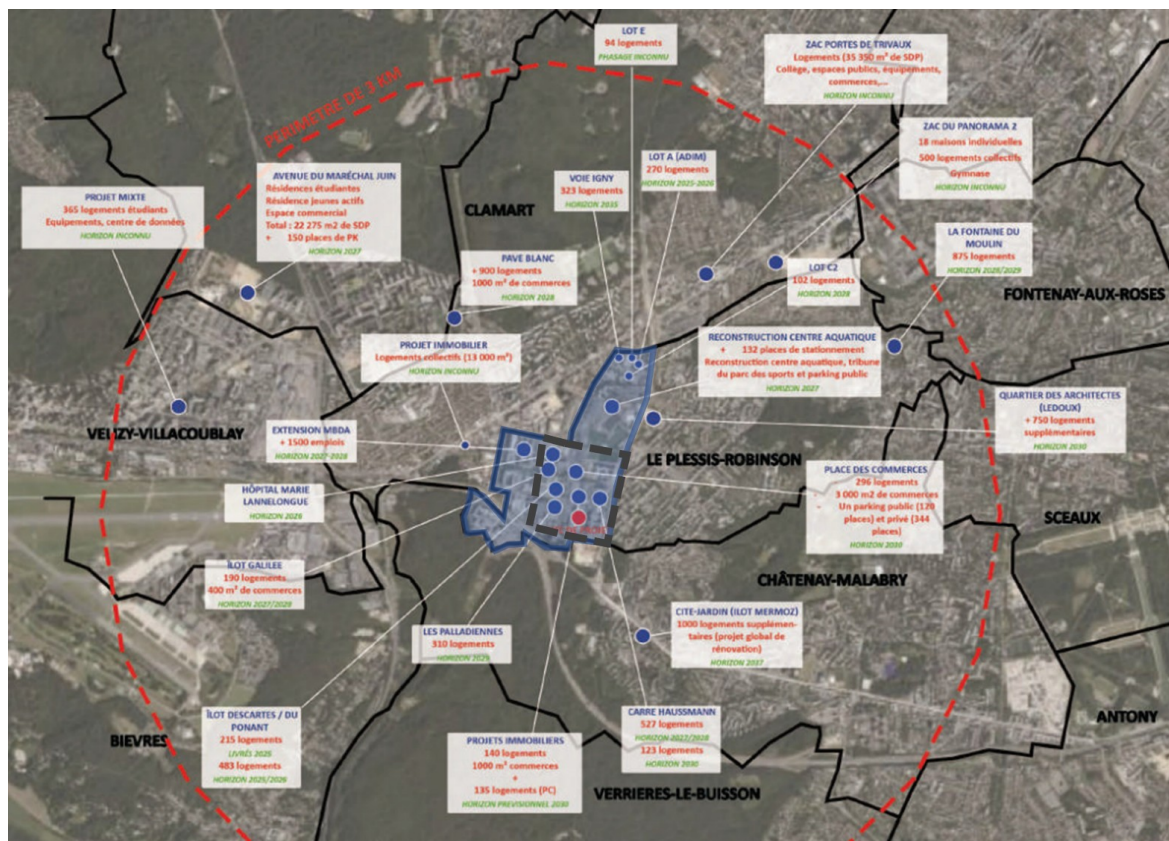


Illustration 6 : Carte de synthèse des projets identifiés par l'étude d'impact, le périmètre en bleu correspond au périmètre de l'OAP Novéos et le périmètre en gris correspond au secteur sud-est du parc qui concentre au moins 8 projets connus et plusieurs projets à venir (EI, page 240)

L'étude des incidences cumulées de l'ensemble des opérations envisagées permet une estimation globale de 3 788 habitants supplémentaires sur le périmètre rapproché du projet à l'horizon 2030 (EI, page 252).

Si l'on tient compte de la création de logements prévues au sein des différentes opérations d'aménagements connues sur le sud-est du parc Novéos et mentionnées par l'étude d'impact, excepté le présent projet (+464 logements), le bilan attendu est de +2200 logements pour une taille des ménages évaluée à 2,2 personnes (INSEE). Comme mentionné précédemment, d'autres opérations sont pressenties ou en cours de programmation dans le secteur au sud de l'avenue Descartes qui contribueront également à augmenter la densité de l'habitat sur la zone après 2030.

L'Autorité environnementale considère que les données utilisées et l'horizon 2030 retenus pour les simulations de trafic, de niveaux de bruit et de pollution de l'air devront être argumentées afin de démontrer qu'elles permettent de décrire objectivement l'état de l'environnement :

- à l'échelle du projet global, c'est à dire incluant l'ensemble des projets connus ou projetés à proximité du site du projet ;
- à l'horizon d'achèvement global du projet, c'est à dire permettant de prévoir de façon la plus objective possible les impacts cumulés en phase d'exploitation.

(3) L'Autorité environnementale recommande de justifier en détail la prise en compte de la totalité des projets connus ou projetés à l'horizon d'achèvement global du projet de transformation du sud-est du quartier Novéos afin d'évaluer les conséquences sur le bruit et la qualité de l'air.

Les dates prévisionnelles de livraison des différentes opérations d'aménagement voisines sont mentionnées au sein de l'étude d'impact et permettent de constater que plusieurs chantiers seront actifs sur une même période jusqu'à 10 trimestres cumulés (EI, page 262). Faute d'informations sur les opérations projetées sur les parcelles voisines, il n'est pas possible d'évaluer les effets en phase chantiers avec ces opérations. Les livrai-

sons autour du site sont prévues en 2025/2026, 2027/2028 et 2029 respectivement pour l'îlot Descartes, le Carré Haussmann et les Palladiennes exposant de fait des populations à des nuisances sonores et lumineuses liées au chantier sur des périodes pouvant durer plusieurs années. Compte-tenu du cumul potentiel des nuisances des projets sur des périodes prolongées, une vigilance accrue est attendue sur l'encadrement des périodes d'activité des chantiers dans la semaine et dans la journée.

Il pourrait être utile de renforcer les mesures de réduction des nuisances des nombreux chantiers sur le secteur et de prévoir, en particulier en phase démolition et phase d'excavation, un encadrement strict et coordonné de l'activité des chantiers dans la semaine et en journée.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le dossier d'étude d'impact présente une analyse détaillée de l'articulation du projet avec les documents de planification existants (EI, pages 49-54 et pages 326 à 342). Le dossier identifie pour cela sept de ces documents auxquels le projet doit être confronté, dont le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, le schéma de cohérence territoriale du Grand Paris (SCoT), le plan local d'urbanisme inter-communal (PLUi) de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, le Plan de Protection de l'Atmosphère francilien (PPA), Schéma Régional du Climat Air et Energie (SRCAE) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique en Ile-de-France (SRCE).

S'agissant des continuités écologiques, le SCoT métropolitain identifie deux continuités au sud et à l'ouest du quartier le long des axes D2 et D906. L'OAP Novéos au sein du PLUi de Vallée Sud Grand Paris mentionne par ailleurs un objectif global pour la requalification du quartier :

« Il s'agira de réintroduire des trames vertes, des continuums végétaux ou "corridors écologiques", permettant de relier entre eux les espaces arborés, bosquets, haies vertes, plans d'eau,.... Il sera aménagé ou créé des espaces publics plantés. Le maillage végétal sera mis en place à l'échelle du quartier et de l'îlot. Le choix préférentiel portera sur la plantation d'essences végétales indigènes, représentatives de la biodiversité locale et favorables à l'habitat des espèces faunistiques locales. »

L'articulation du projet avec l'OAP Novéos n'est pas clairement démontrée et aurait nécessité de démontrer comment les différentes opérations en cours permettent de répondre aux objectifs de l'OAP.

L'Autorité environnementale s'étonne que le plan des mobilités d'Île-de-France (PDMIF), approuvé le 24 septembre 2025 et le plan climat air énergie territorial métropolitain (PCAEM), approuvé le 20 février 2026 ne soient pas mentionnés. Ces deux documents récemment approuvés définissent des orientations et des objectifs qui intéressent directement le projet.

L'Autorité environnementale souligne que l'axe 1 du PCAEM inclut une mesure d'adaptation ESP-3 « améliorer le confort d'été dans le bâti tout en limitant le risque de mal adaptation » (PCAEM, page 357). La description du projet ne permet pas à ce stade d'évaluer si celui-ci permet de limiter autant que possible l'exposition des populations au bruit et aux pollutions atmosphériques (voir partie « bruit et pollution atmosphérique »).

Elle encourage à compléter l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification, en particulier :

- pour les continuités écologiques locales et la nature en ville : l'OAP Novéos du PLUi et les orientations du Sdrif OR3 à 5 et OR27 et 28 relatives au renforcement des continuités, de leurs fonctionnalités écologiques, de l'accessibilité aux espaces verts et de l'objectif de pleine-terre ;
- le PCAEM pour l'adaptation du bâti aux changements climatiques, le confort d'été compte tenu des expositions actuelles au bruit et à la qualité de l'air.

(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification existants en vigueur en précisant les contributions du projet aux objectifs des

documents suivants :

- l'OAP Novéos du PLUi et les orientations du Sdrif relatives au renforcement des continuités, de leurs fonctionnalités écologiques, de l'accessibilité aux espaces verts et de l'objectif de pleine-terre ;
- le PCAEM pour l'adaptation du bâti aux changements climatiques, le confort d'été compte tenu des expositions actuelles au bruit et à la qualité de l'air.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La justification des choix retenus pour le projet est présentée aux pages 324 et 325 de l'étude d'impact. Les éléments présentés au sein de cette partie s'appuient sur deux versions du plan masse du projet en septembre 2024 et décembre 2025. Les auteurs de l'étude mettent en avant que la version retenue du projet permet plusieurs avantages ou plus-values environnementales : renforcer la part de pleine-terre, renforcer les espaces verts, renforcer la surface du canal et des espaces publics, réorganiser l'implantation des futures constructions. Ces caractéristiques et la comparaison entre scénarios ne sont illustrées par aucune donnée ou aucun résultat issus de l'étude d'impact. De plus, les données disponibles au sein de l'étude d'impact ne permettent pas de comparaison entre ces deux scénarios en termes de surface de pleine terre et espaces verts.

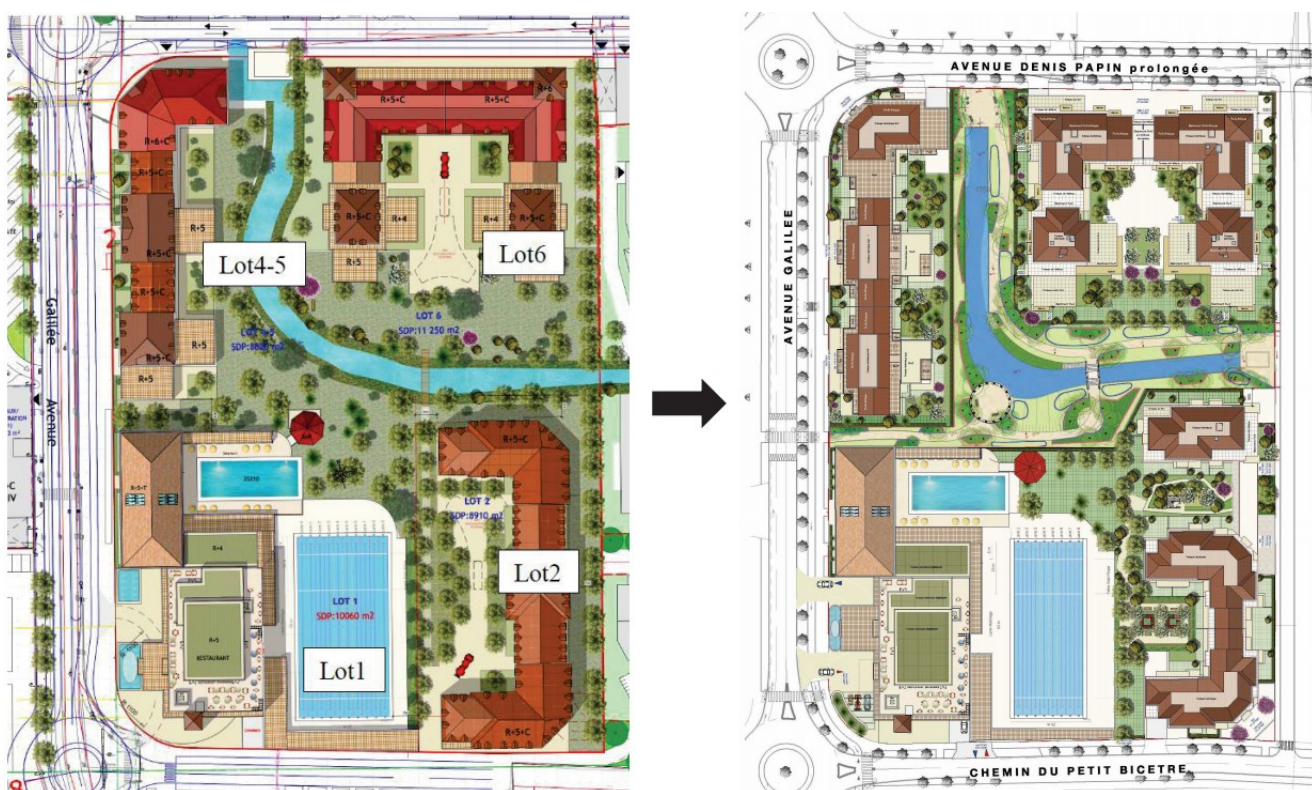


Illustration 7 : évolution du projet entre septembre 2024 et décembre 2025. Trois adaptations sont observables sur le plan masse : lot 1 ; l'entrée du bâtiment du centre de remise en forme a été adapté afin de permettre une meilleure dissociation des flux motorisés entrants et sortants, lot 2 ; le bâtiment d'une surface de plancher initiale de 8 910 m² a été dissocié en deux bâtiments, le lot empiétant sur le lot 5 dédié aux espaces publics, résidentialisation : la fermeture des lots par rapport à l'espace public tend à un partage de l'espace favorable aux lots privés.

L'Autorité environnementale souligne que la recherche de solutions de substitution raisonnable à l'échelle du projet global de requalification du secteur sud-est Novéos aurait présenté plus d'intérêt pour justifier des paramètres visés mais aussi pour définir une vision cohérente du projet sur une quarantaine d'hectares.

L'analyse de solutions alternatives aurait été particulièrement utile pour éclairer et/ou justifier les partis d'aménagement à l'échelle du projet global telles que :

- des scénarios permettant de tester différentes hypothèses de renforcement des continuités écologiques, d'intégrer davantage de surfaces et continuités arborées/continuités de pleine-terre avec des bilans quanti-

fiés en termes de superficie et de linéaire continu des continuités arborées/superficie de pleine-terre ;

- des scénarios permettant de tester différentes hypothèses d'orientation et de gabarit du bâti et leurs effets sur l'exposition des populations au bruit, à la pollution de l'air, au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et les effets sur les continuités écologiques ;
- des scénarios permettant de tester différentes hypothèses concernant les conditions de réalisation des liaisons cyclables et piétonnes permettant d'assurer une bonne connectivité avec les quartiers voisins et permettant d'assurer des parcours continus et sécurisés en direction des polarités urbaines identifiées.

A l'échelle de l'opération d'aménagement, la présence de l'A86 à 200 m au sud du site aurait également justifié l'étude de différentes hypothèses d'orientation et de gabarit du bâti et leurs effets sur l'exposition des populations au bruit, à la pollution de l'air, au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU).

(5) L'Autorité environnementale recommande de réviser l'étude des scénarios d'aménagements alternatifs en présentant de véritables solutions de substitutions raisonnables afin de démontrer un moindre impact environnemental et sanitaire en particulier concernant l'exposition des populations aux pollutions et le renforcement des continuités écologiques.

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

3.1. Mobilités et trafic motorisé

L'étude de trafic réalisée dans le cadre de l'étude d'impact présente d'une part les effets attendus de l'opération d'aménagement, d'autre part les effets attendus à l'horizon 2030 pour une liste de projets connus ou projetés à l'échelle du quartier, de la ville et des communes voisines. Un tableau de synthèse des projets considérés au sein de l'analyse est présenté en page 36 de l'étude de trafic.

Les conditions actuelles de circulation dans le secteur du projet sont décrites à partir des données d'une campagne de comptage routiers réalisée sur une seule journée de juillet 2025 juste avant les congés scolaires et selon une analyse du fonctionnement des réseaux et des carrefours autour du site.

L'analyse des carrefours concerne les principales interfaces du quartier avec les axes à fort trafic que sont la RD2, la RD986 et l'A86 au sud, ainsi que les principaux carrefours internes au quartier au nord du site entre l'avenue Galilée et les avenues Denis Papin et Descartes.



Illustration 8 : Carte des carrefours étudiés et simulation des trafics et des conditions de saturation avec projet à l'horizon 2030 (étude de trafic, pages 20 et 49)

L'étude de trafic indique que les conditions de circulation à l'horizon 2030 incluant le projet et les projets voisins affectera les conditions de circulation avec des saturations observées à l'heure de pointe du matin sur les

carrefours au sud du quartier et notamment au niveau du carrefour entre l'avenue Galilée, la RD986 et la sortie de l'autoroute A86.

Pour résorber les effets de saturation, les auteurs de l'étude recommandent une modification des temps de passages aux feux du carrefour identifié en sortie de l'A86. La simulation de cette mesure permet de constater que la bretelle de sortie de l'A86 restera malgré tout saturée (0 % de réserves de capacité). Cette mesure est donc insuffisante pour répondre au risque de saturation et de remontée de file au niveau du carrefour C2 qui risque d'atteindre le carrefour voisin C1 et éventuellement d'impacter la section courante de l'A86. Il est à noter que les effets de saturation décrits en heure de pointe du matin seront certainement aggravés par des opérations d'aménagement supplémentaires après 2030. De plus, les conditions de circulation décrites au sein des simulations ne semblent pas tenir pleinement compte des éléments du projet global de transformation du quartier qui prévoit le prolongement de l'avenue Papin entre l'avenue Galilée et l'avenue Paul Langevin à l'est.

Enfin, la méthode de calcul et la distance inter-véhiculaire utilisées dans le calcul des files d'attente n'étant pas indiquées, les longueurs de files présentées sont potentiellement sous-évaluées, le CEREMA recommande d'inclure comme hypothèse de calcul une distance inter-véhiculaire de 6,25 m.

L'Autorité environnementale souligne que l'ensemble de ces imprécisions ou omissions sont de nature à sous-évaluer les effets de l'opération d'une part et les effets cumulés du projet global d'autre part au-delà de l'horizon 2030. Elle encourage à clarifier les hypothèses de calcul et données d'entrée retenues pour les simulations de trafic et à adapter le cas échéant les mesures d'évitement et de réduction des phénomènes de saturation engendrés.

(6) L'Autorité environnementale recommande pour les simulations de trafic de :

- **tenir compte de la totalité des opérations d'aménagement connues et projetées sur le sud-est du quartier Novéos au-delà de l'horizon 2030 ;**
- **clarifier les hypothèses de calcul et données d'entrée retenues pour les simulations de trafic concernant l'indépendance des carrefours et les phénomènes de remontées de file ;**
- **adapter le cas échéant les mesures d'évitement et de réduction des phénomènes de saturation engendrés au sud du quartier et susceptibles d'affecter la circulation sur l'A86 qui est un axe majeur du réseau routier francilien.**

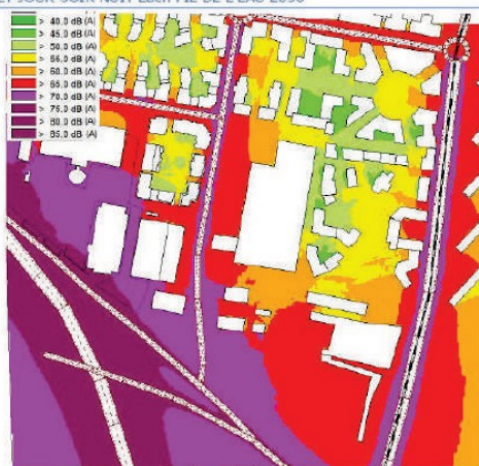
3.2. Bruit et pollutions atmosphériques

L'étude acoustique présentée au sein de l'étude d'impact permet d'identifier trois sources principales de bruit à proximité de l'emprise du site :

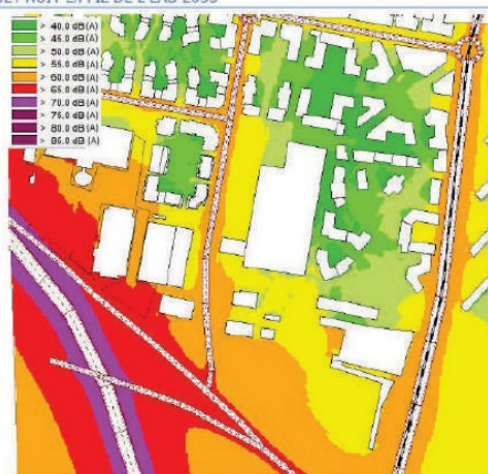
- l'avenue Galilée qui longe le site sur son flanc ouest ;
- l'autoroute A86, doublée de la D986/avenue de la division Leclerc, situées au sud/sud-ouest du site à environ 200 m ;
- les survols effectués par des avions au départ et à destination de l'aérodrome de Velizy Villacoublay, situé 2km à l'ouest du site (pics ponctuels de bruits jusqu'à 87 dB(A) lors de leur survol au nord du site).

Les cartes stratégiques de bruit routier arrêtées pour la zone sont présentées et permettent de constater à l'état initial que le site dans son ensemble est exposé à une ambiance sonore non modérée de jour (supérieur à 65 dB(A)) comme de nuit (supérieur à 55 dB(A)). L'étude d'impact conclut que le site est situé dans une zone relativement bruyante.

Les simulations au fil de l'eau à horizon 2030 qui tiennent compte de la réalisation d'une partie des projets connus ou projetés sur le secteur permettent de constater que le site sera exposé dans son ensemble à des niveaux de bruits similaires à ceux de l'état initial selon Bruitparif, en journée les niveaux seront compris entre 60 et 70 dB(A), et de nuit les niveaux seront compris entre 45 et 65 dB(A). La zone nord-est du site semble être relativement protégée et correspond à une ambiance sonore modérée de nuit comme de jour. Excepté cette zone, l'ensemble du site sera donc exposé à une ambiance sonore non modérée ou bruyante de nuit comme de jour, l'exposition à de niveaux sonores élevés est accrue sur ses franges ouest et sud de l'emprise.



Cartographie Lden à 5m de hauteur-Etat FIL DE L'EAU



Cartographie Ln à 5m de hauteur-Etat FIL DE L'EAU

Illustration 9 : Scénario au fil de l'eau 2030 incluant une partie des projets sur le secteur. Carte des niveaux sonores moyens pondérés à 5 m de hauteur de jour et de nuit - Lden et Ln respectivement (EI, page 60). Les limites ouest et sud du site sont exposées à des niveaux de bruit compris entre 60 et 70 dB(A) de jour et entre 55 et 65 dB(A) de nuit.

Le projet prévoit la création de 464 nouveaux logements (en plus des 2700 logements prévus au sein du secteur) sur la frange sud-est du quartier et à proximité de l'A86, entraînant une augmentation du nombre d'habitants exposés aux pollutions sonores et atmosphériques. De nouvelles voiries seront créées pour la desserte interne du projet avec le prolongement de l'avenue Denis Papin au nord de l'emprise (voir description du projet).

Les simulations des niveaux sonores à l'horizon 2030 incluant le projet permettent enfin de constater qu'une partie non négligeable des façades des bâtiments sera exposée à des niveaux de jour compris entre 60 et 75 dB(A) : soit 100 % des façades orientées sur l'avenue Galilée, 100 % des façades exposées au sud de l'emprise et plusieurs façades en cœur d'îlot pour les lots 1, 2 et 4. L'ambiance bruyante constatée selon les simulations de jour sur les flancs ouest et au coin sud du lot 1 est également observée de nuit, cependant le cœur d'îlot présente globalement une ambiance sonore modérée (inférieure à 55dB(A) de nuit selon les simulations du projet. L'étude d'impact mentionne néanmoins que des perturbations du sommeil peuvent apparaître dès 40dB(A) de bruit extérieur moyen et présente une estimation de la part des façades respectant le seuil de 53 dB(A) recommandé par l'OMS. Excepté les façades intérieures orientées est des lots 3 et 4, toutes les façades dépassent cette recommandation.

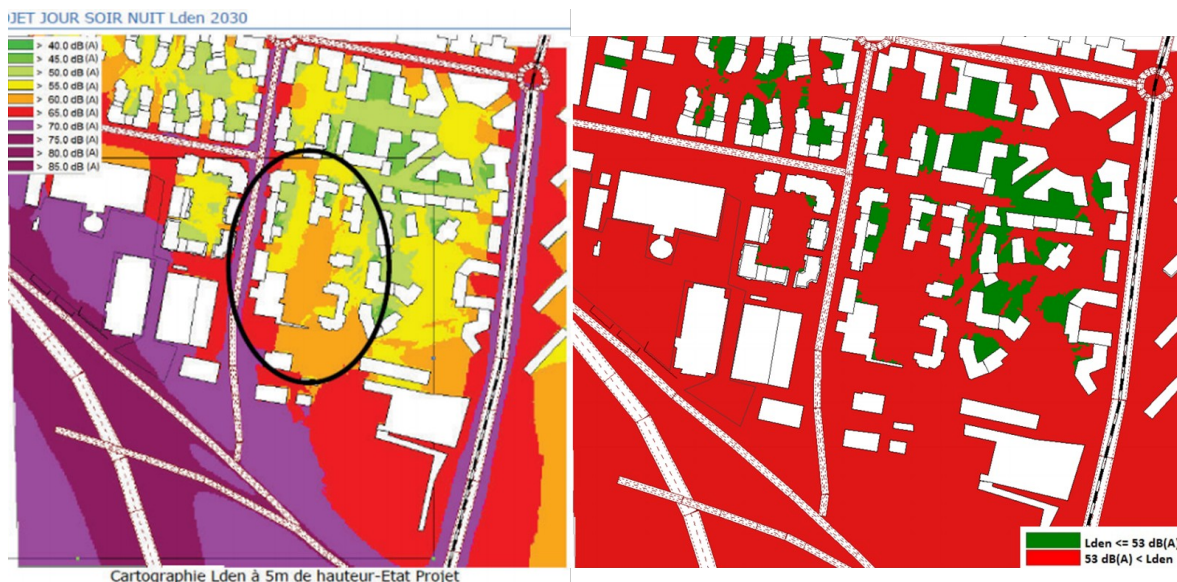


Illustration 10 : Simulation du projet à l'horizon 2030. Carte des niveaux sonores moyens pondérés à 5 m de hauteur de jour Lden (gauche, EI, pages 301). Carte de niveaux sonores pondérés à 2 m de hauteur respectant la recommandation OMS pour le niveau pondéré de jour lié au bruit routier (étude acoustique, page 31).

Les études conduites permettent une évaluation générale des effets attendus à l'échelle du projet mais ne permettent pas d'évaluer le nombre d'habitants soumis à une co-exposition des pollutions de l'air et sonore après réalisation. Les mesures ERC présentées sont restreintes à des prescriptions d'isolation phonique de façade.

Trois observations peuvent être faites concernant l'étude présentée :

- les hypothèses de trafic présentées sont établies à l'horizon 2030 et ne semblent pas intégrer l'ensemble des projets connus ou projetés, conduisant à minimiser les impacts globaux sur le secteur et en particulier sur l'emprise du projet pour les concentrations en polluants atmosphériques et pour les niveaux sonores (voir 2.1);
- les simulations présentées ne semblent pas tenir compte du projet de prolongation de l'avenue Denis Papin au nord de l'emprise, cet aspect du projet et ses effets sur la répartition du trafic devra être justifiée, le trafic sur l'avenue Denis Papin devant augmenter de 40 %;
- enfin, le projet mentionne une surface de bureau à déterminer pour le lot 1 correspondant au centre de remise en forme, la partie du bâtiment qui borde l'emprise au sud est limitée en hauteur à un RDC et pourrait vraisemblablement agir comme barrière acoustique si la hauteur du bâtiment devait être réévaluée.

Considérant l'ensemble des observations faites ci-dessus, l'Autorité environnementale considère que l'étude acoustique présente des imprécisions notables concernant l'évaluation des sources et intensité des niveaux de bruit. Elle remarque que la situation du centre de remise en forme au niveau des zones les plus exposées permet effectivement d'éviter et réduire l'exposition des populations résidentes. Elle constate néanmoins que l'étude d'impact ne présente aucun scénario alternatif permettant de tester l'efficacité de mesures ERC complémentaires à l'échelle de l'aménagement (la répartition spatiale, les formes, gabarits et orientations du bâti) et à l'échelle des logements (configuration des logements traversants ou non selon l'exposition au bruit et aux pollutions atmosphériques, plans d'étages à l'appui, visant à préserver les pièces de vie de l'exposition aux nuisances). L'étude acoustique aurait pu tester au minimum l'effet de barrière acoustique du bâtiment de ceinture au sud du lot 1.

Pour ces raisons, l'Autorité environnementale considère que l'étude d'impact ne présente pas de démarche ERC complète au regard de l'enjeu de la co-exposition aux pollutions sonore et atmosphérique.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier la prise en compte de l'ensemble des opérations d'aménagement connues ou projetées sur le secteur, intégrer le cas échéant les projets à venir sur les parcelles voisines du projet ;
- démontrer la prise en compte des conditions réelles de réalisation de l'aménagement au sein des simulations atmosphériques et acoustiques, en particulier l'extension de l'avenue Denis Papin dont le trafic motorisé pourrait augmenter sensiblement selon l'étude de trafic ;
- justifier l'absence de simulation acoustique du projet incluant une hauteur plus importante du bâtiment d'enceinte sud du centre de remise en forme (lot 1) et permettant d'évaluer l'effet potentiel de barrière acoustique sur l'ensemble du site.

3.3. Pollution des sols

Le site du projet est actuellement occupé par un ancien entrepôt logistique et sa zone de chargement et des bureaux. Le projet prévoit notamment la création de nouveaux espaces publics et de logements incluant des espaces de pleine terre, il inclut d'importants travaux d'excavation et de nivellement liées à la création de niveaux de sous-sols et à la création d'un bassin en eau. L'étude d'impact inclut plusieurs études relatives aux pollutions des sols dont les résultats et le contenu sont présentés aux pages 197 à 208 :

- une attestation de mise en sécurité de l'ICPE suite à l'arrêt définitif de l'activité datée d'avril 2024 ;
- une attestation garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution dans la conception du projet d'aménagement (ATTES-ALUR) datée de décembre 2025 ;
- deux études de pollution des sols datées d'août 2025.

Les études de pollution présentent les analyses de sols issues de 18 sondages dont 14 sondages à 6 mètres de profondeur et 4 sondages sur les sols superficiels (entre 0 et 1 m de profondeur).

Le contenu de ces études permet de spatialiser et caractériser les pollutions présentes, de tenir compte des futurs usages projetés et des travaux prévus par le projet, d'évaluer les volumes potentiellement contaminés et enfin de définir les mesures de gestion des terres et les filières de traitement et de stockage appropriées.

Des légères teneurs en hydrocarbures totaux et en hydrocarbures aromatiques polycycliques sont retrouvées sur certains points de prélèvements. Les terres seront excavées et dirigées vers des filières appropriées. L'étude d'impact présente à cette fin, les hypothèses concernant l'estimation des volumes concernés par ces pollutions et les filières concernées.

Au regard des niveaux de pollutions constatées en certains métaux (Cu, Hg, Pb, Zn) sur les horizons supérieurs des sols sur l'emprise du futur lot 5, l'étude d'impact prévoit l'excavation des 30 premiers centimètres du sols et l'apport de terre saine en remplacement pour les espaces verts.

L'Autorité remarque que l'ATTES ALUR vise à attester de l'adéquation de l'état sanitaire des sols avec les usages futurs prévus par le projet. Dans le cadre d'un projet incluant la création de logements avec des espaces de pleine-terre privés, l'usage des sols pour un usage de production maraîchère ou de potager ne peut être totalement exclu sauf mention explicite. L'Autorité encourage donc de mentionner explicitement au sein de l'ATTES ALUR l'interdiction d'usage des espaces de pleine-terre privés pour la production à des fins de consommation humaine au regard des pollutions présentes.

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 par voie électronique prévue à l'article

[L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir 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.

Fait à Paris le 14/04/2026

Le membre délégué :

Tony RENUCCI

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de prévoir pour les futures opérations d'aménagement situées au sud-est du quartier Novéos et situées sur les parcelles voisines OX130, OV0124 et OV0125 à revoir la méthode de l'étude d'impact afin de présenter une information actualisée sur le projet global de requalification urbaine pour l'ensemble du parcs d'activités Novéos.....12
- (2) L'Autorité environnementale recommande pour ces futures opérations d'aménagement d'analyser les impacts du projet à cette même échelle concernant les thématiques environnementales relatives aux continuités écologiques, à la lutte contre le phénomène d'ICU, aux itinéraires de mobilités actives et à la co-exposition des populations aux pollutions atmosphériques et au bruit.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de justifier en détail la prise en compte de la totalité des projets connus ou projetés à l'horizon d'achèvement global du projet de transformation du sud-est du quartier Novéos afin d'évaluer les conséquences sur le bruit et la qualité de l'air.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification existants en vigueur en précisant les contributions du projet aux objectifs des documents suivants : - l'OAP Novéos du PLUi et les orientations du Sdrif relatives au renforcement des continuités, de leurs fonctionnalités écologiques, de l'accessibilité aux espaces verts et de l'objectif de pleine-terre ; - le PCAEM pour l'adaptation du bâti aux changements climatique, le confort d'été compte tenu des expositions actuelles au bruit et à la qualité de l'air.....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande de réviser l'étude des scénarios d'aménagements alternatifs en présentant de véritables solutions de substitutions raisonnables afin de démontrer un moindre impact environnemental et sanitaire en particulier concernant l'exposition des populations aux pollutions et le renforcement des continuités écologiques.....17
- (6) L'Autorité environnementale recommande pour les simulations de trafic de : - tenir compte de la totalité des opérations d'aménagement connues et projetées sur le sud-est du quartier Novéos au-delà de l'horizon 2030 ; - clarifier les hypothèses de calcul et données d'entrée retenues pour les simulations de trafic concernant l'indépendance des carrefours et les phénomènes de remontées de file ; - adapter le cas échéant les mesures d'évitement et de réduction des phénomènes de saturation engendrés au sud du quartier et susceptibles d'affecter la circulation sur l'A86 qui est un axe majeur du réseau routier francilien.....18
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier la prise en compte de l'ensemble des opérations d'aménagement connues ou projetées sur le secteur, intégrer le

cas échéant les projets à venir sur les parcelles voisines du projet ; - démontrer la prise en compte des conditions réelles de réalisation de l'aménagement au sein des simulations atmosphériques et acoustiques, en particulier l'extension de l'avenue Denis Papin dont le trafic motorisé pourrait augmenter sensiblement selon l'étude de trafic ; - justifier l'absence de simulation acoustique du projet incluant une hauteur plus importante du bâtiment d'enceinte sud du centre de remise en forme (lot 1) et permettant d'évaluer l'effet potentiel de barrière acoustique sur l'ensemble du site.....21
