ACCUEIL IMMOBILIER
16, rue Octave Feuillet
75016 PARIS
S.A.S au capital social de 24 001 000 €
SIRET : 804 551 067 00015

Résumé non technique de l'Etude d'Impact Environnemental

Opération d'aménagement du secteur de la Demi-Lune

Commune du Coudray-Montceaux

2026

Sommaire

Préambule	**3**
Objet, cadre réglementaire de l'étude d'impact et objectifs essentiels	3
Localisation du site de projet, présentation de son emprise et de ses environs	5
« Cadres » et objectifs multiples du projet sur le secteur de la « Demi-Lune »	9
Présentation du périmètre retenu de l'étude d'impact	11
Aires d'étude utilisées dans le cadre de l'étude d'impact et des études environnementales	12
1. Description du projet soumis à étude d'impact	**13**
Composantes du projet (hors secteur « voiries » réalisé) et caractéristiques du secteur Nord et du secteur Sud	13
Planning prévisionnel de l'opération	23
2. Sensibilité de l'état initial de la zone d'étude	**24**
Préambule	24
Tableaux de sensibilité de l'état initial de la zone par thématique	25
3. Aperçu de l'évolution de l'environnement avec et en l'absence de mise en œuvre du projet	**29**
4. Bilans "Incidences – Impacts – Mesures" et suivi des mesures et des effets des phases du projet	**33**
Préambule	33
Cadre global des chantiers : mise en œuvre et respect d'une Charte « Chantier à faibles nuisances »	34
Bilans « Incidences-Impacts-Mesures » et suivi (phases chantier/exploitation) – milieu Naturel	35
Bilans « Incidences-Impacts-Mesures » et suivi (phases chantier/exploitation) – milieu Humain	51
5. Incidences cumulées du projet avec d'autres projets	**63**
Projets recensés selon les bases de données environnementales et locales	63
Incidences cumulées du projet DATA VILLAGE avec le projet d'aménagement de l'OAP « secteur Demi-Lune »	64
6. Risques majeurs et prise en compte dans le projet	**67**
7. Solutions de substitution (variantes) et raisons du choix du projet	**68**
Analyse des variantes du projet au droit des secteurs Nord et Sud	68
Raisons du choix du projet	71
8. Méthodes, contacts, auteurs et annexes à l'étude d'impact	**72**
Méthodologie appliquée pour la rédaction de l'étude d'impact	72
Liste des contacts et qualification des auteurs de l'étude d'impact	73
Liste des annexes de l'étude d'impact	74

0. Préambule

Objet, cadre réglementaire de l'étude d'impact et objectifs essentiels

1. Objet

Le présent résumé non technique porte sur l'étude d'impact réalisée dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du permis d'aménager déposés par la société SAS ACCUEIL IMMOBILIER, localisé sur le « secteur de la Demi-lune »en vue de la création d'un programme immobilier comprenant un programmes de logements et commerces **au Nord de la commune du Coudray-Montceaux .**

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 « Secteur de la Demi-Lune » du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) du Coudray-Montceaux, approuvé par délibération du conseil municipal le 25 septembre 2025.

L'OAP n°4 vise le recyclage d'une friche urbaine d'un peu plus de 4 ha à travers le développement de plusieurs opérations étalées dans le temps et sous maitrise d'ouvrage différente :

- des opérations de construction à dominance résidentielle comprenant commerces et activités en RDC et s'accompagnant d'un développement paysager (projet « Accueil ») ;
- la création d'un programme mixte comprenant un équipement public (groupe scolaire) ;
- la restructuration du réseau viaire de la zone et notamment la création d'un giratoire sur la RD191.

Conformément à l'article L122-1 du Code de l'environnement : « *(…) Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité (…)* ».

Ainsi et **dans une logique d'opération d'aménagement d'ensemble, la périmètre de l'étude d'impact porte la totalité de l'OAP « Secteur de la Demi-Lune » et aborde selon les chapitres les projets prévus sur l'OAP dans le cadre du dépôt de l'autorisation d'urbanisme du projet « Accueil ».**

2. Cadre réglementaire de l'étude d'impact

L'étude à été réalisée en conformité avec la réglementation des articles 230 et 236 et suivants la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, du décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impacts des projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagements, de l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale et de son décret d'application n°2017-81 du 26 janvier 2017.

Au regard du code de l'Environnement, le projet de construction a donc fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale afin de déterminer si l'opération était soumise à la réalisation d'un étude d'impact .

A la suite de la demande d'examen au cas par cas conformément à la réglementation, et, **par décision n°DRIEAT-SCDD-2026-013644/KK P du 3 avril 2026, l'Autorité Environnementale a décidé de la nécessité de la réalisation d'une étude d'impact au regard du projet immobilier mixte situé sur le secteur de la Demi-Lune au Coudray-Montceaux dans le département de l'Essonne** (**annexe A**).

3. Objectifs essentiels de l'étude d'impact

- **Aider le maître d'ouvrage** à concevoir le meilleur projet possible pour le respect de l'environnement (dans ses dimensions physique, humaine, économique, etc.) avec éventuellement des propositions d'amélioration voire des solutions alternatives ;
- **Informer le public** sur les projets et leurs impacts possibles sur l'environnement ;
- **Éclairer les décideurs** sur la nature et le contenu des décisions à prendre en leur fournissant les éléments d'appréciation nécessaires.

4. Contenu de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, ouvrages et aménagements projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

Comme le prévoit l'article R.122-5 du code de l'Environnement, l'étude d'impact se compose de plusieurs volets :

- Une description du projet *;*
- Une description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet ;
- Une description des aspects pertinents de l'état initial de l'environnement, et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ;
- Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant de plusieurs éléments ;
- Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour : éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ; ou les compenser, lorsque cela est possible et lorsqu'ils n'ont pu être évités ni suffisamment réduits ;
- Une description des incidences négatives notables du projet résultant de sa vulnérabilité à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné ;
- Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage ;
- Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement, et les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation.

Un résumé non-technique (présent document) complète l'étude d'impact.

0. Préambule

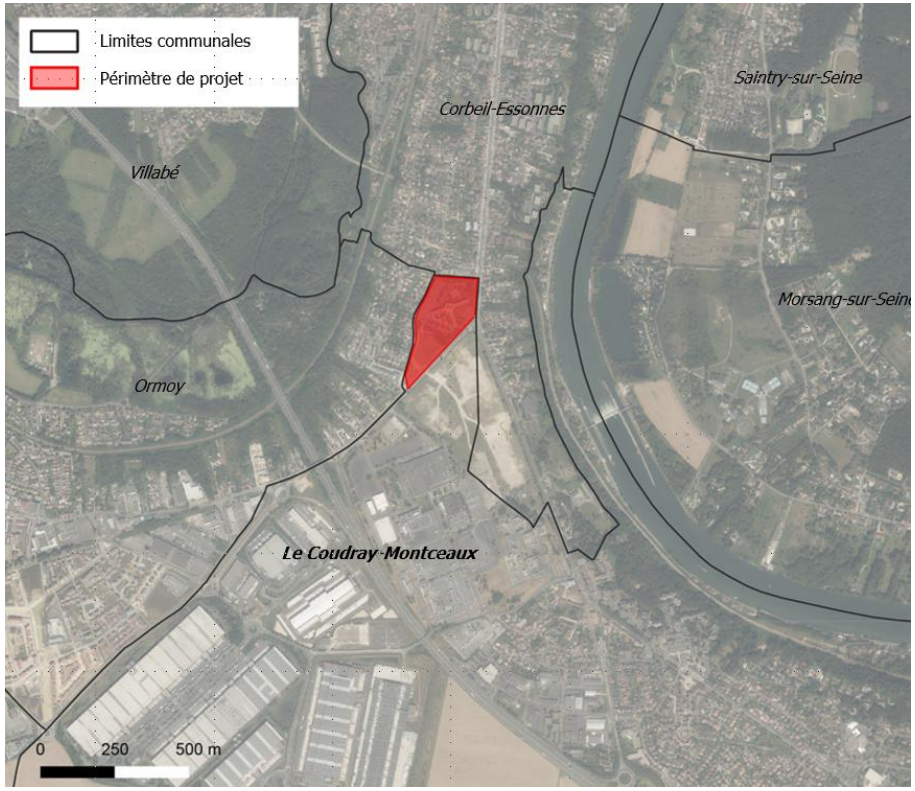
Localisation du site de projet, présentation de son emprise et de ses environs

1. Localisation du site

Le site est localisé au Nord de la commune du Coudray-Montceaux, à la limite des communes d'Ormoy (à l'Est) et de Corbeil-Essonnes (au Nord et à l'Ouest).

Il s'inscrit dans un secteur dénommé « secteur de la Demi-Lune », nom tiré d'un ancien carrefour de la RN7 dont la géométrie évoquait une demi-lune avant l'entrée dans le secteur du Plessis-Chenet.

Situation du périmètre de projet



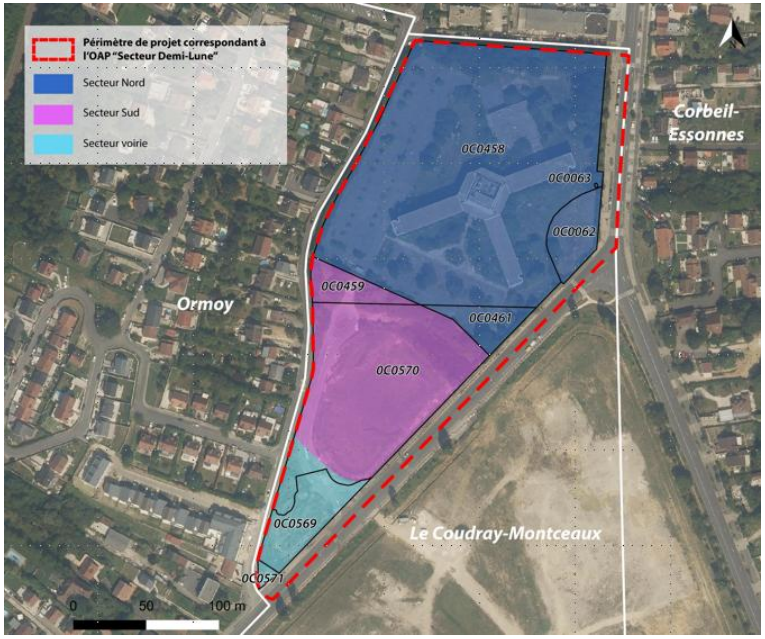
2. Présentation de son emprise : historique et occupation actuelle du site

Le périmètre de projet correspond à l'emprise de l'OAP « Secteur Demi-Lune » telle que définie dans le PLU du Coudray-Montceaux, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2025.

Ce périmètre s'étend sur environ 4,8 ha et comprend plusieurs secteurs de projet :

- **le « secteur Nord »** destiné à accueillir un programme immobilier à dominante résidentiel (environ 3 ha) ;
- **le « secteur Sud »** dédié à un programme mixte comprenant un groupe scolaire et des logements (environ 1,2 ha) ;
- **le « secteur voirie »** qui porte sur des travaux de requalification de la RD191 (environ 0,6 ha).

Emprise du périmètre de projet



Source : Géoportail, 2026

0. Préambule

Localisation du site de projet, présentation de son emprise et de ses environs

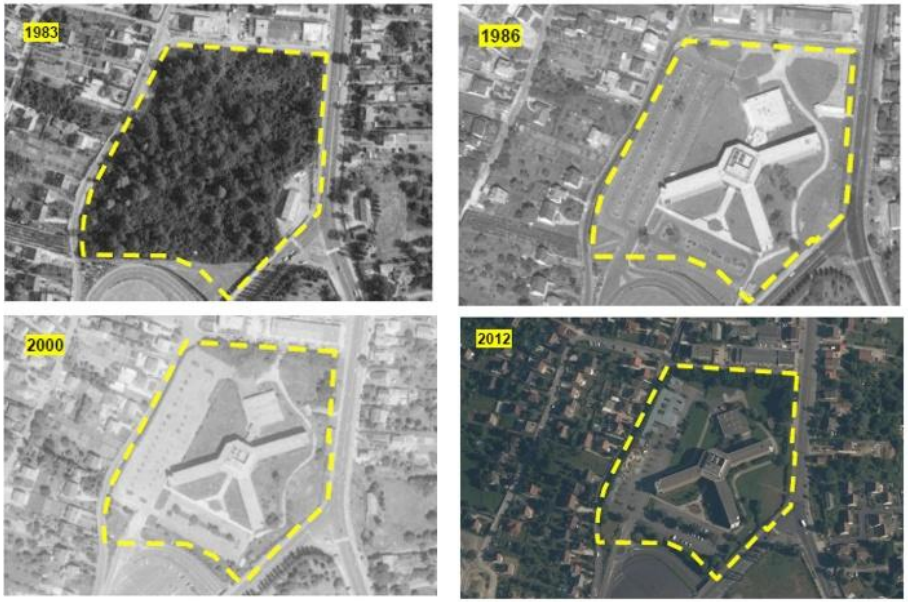
Historiquement, les premières constructions apparaissent début 1963 sur le secteur Nord.

Entre 1983 et 1986, le bâtiment au Sud-est du secteur Nord fut démoli et plusieurs constructions et installations furent développées à partir des années 2000 sur ce secteur :

- 2 bâtiments de type « tertiaire »
- un poste de transformation électrique
- des zones de parking en aérien

Le reste du secteur Nord correspondant à quelques espaces arborés (notamment au Nord-Est et en cœur de site) et des espaces de délaissé enherbés, notamment au Sud.

Historique occupation des sols périmètre de projet (Secteur Nord)



Pour le secteur Sud et le secteur « voirie », les premières installations datent du début des années 2000 avec une zone destinée au stationnement et une voirie en frange Ouest du périmètre de projet.

Historique occupation des sols périmètre de projet (secteurs Sud et voirie)

Depuis le début des années 2000, l'emprise du périmètre de projet a peu évolué.

Source : BD Parcellaire, 2026

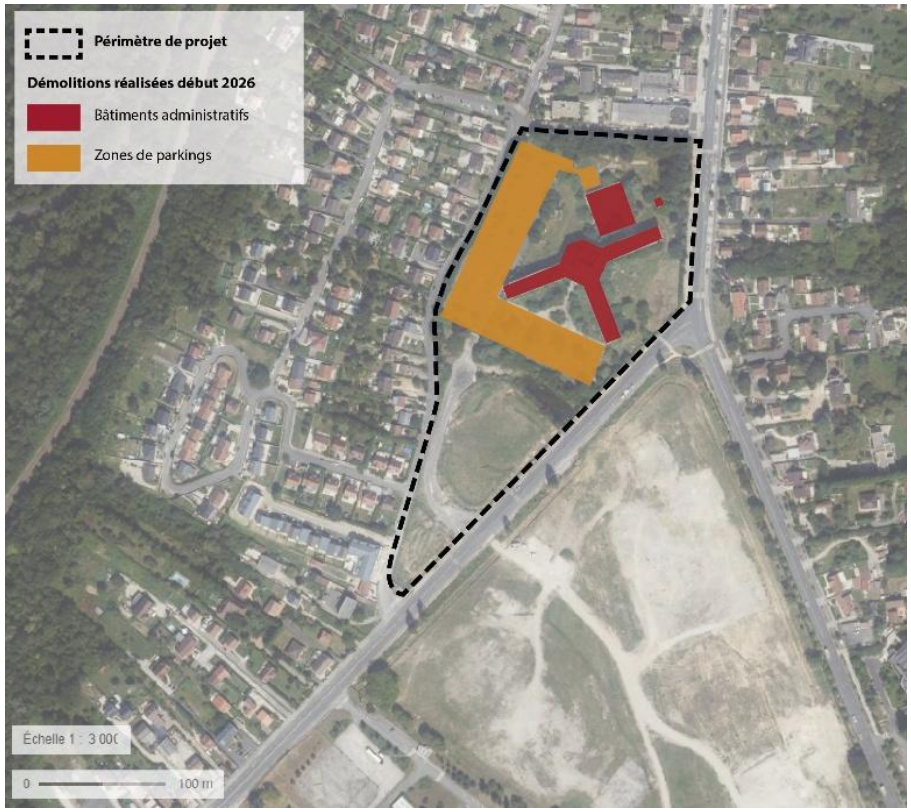
0. Préambule

Localisation du site de projet, présentation de son emprise et de ses environs

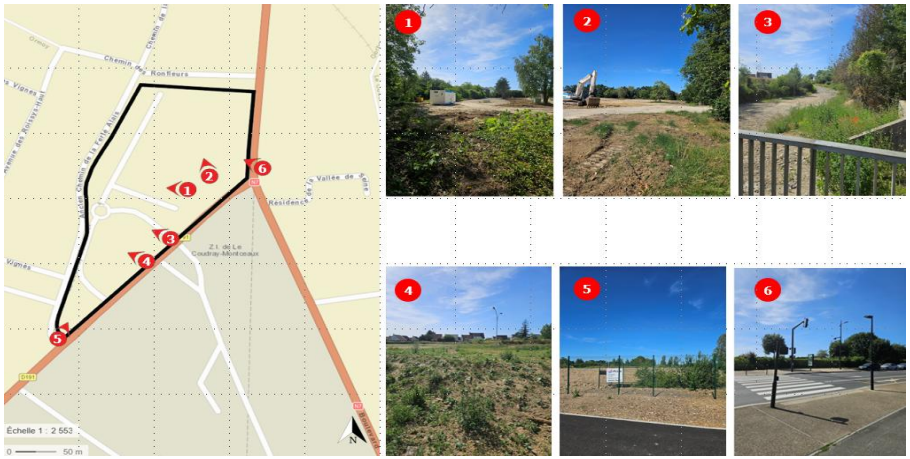
Suite au départ des entreprises début 2010, la secteur Nord fut utilisé comme bâtiments administratifs puis le périmètre de projet fut laissé à l'abandon dans l'attente d'un projet de requalification d'ensemble .

Fin 2025, des travaux de requalification ont été mené sur la RD191 comprenant la création d'un carrefour giratoire (à la place d'un carrefour à feux) permettant de relier la rue de la Ferté Alais, la RD191 par l'intermédiaire de 4 branches dédiées.

Localisation des bâtiments/installations démolies du périmètre de projet



Vues actuelles du secteurs Nord et Sud



Vues actuelles du secteur Sud en juin 2026

Source : Géoportail, Photographies, juin 2026

0. Préambule

Localisation du site de projet, présentation de son emprise et de ses environs

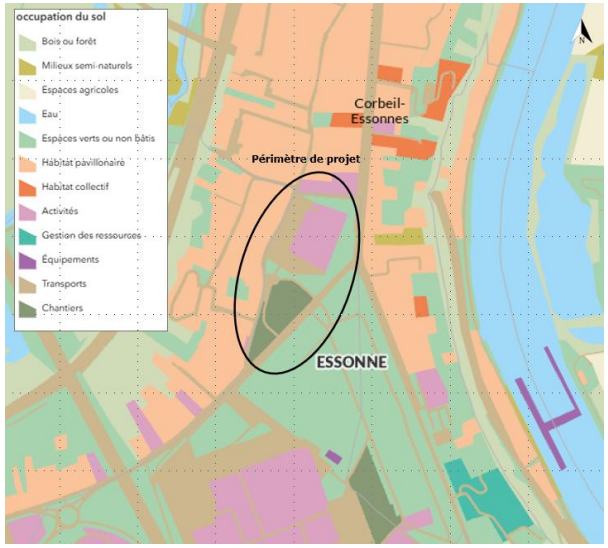
3. Environnement et desserte du périmètre de projet

Le périmètre s'inscrit dans un tissu urbain globalement peu dense circonscrit par :

- au Nord (côté Corbeil-Essonnes) : des bâtiments d'activités (garage, commerces…) ;
- à l'Ouest (côté Ormoy) : une zone de logements individuels ;
- au Sud et à l'Est : des axes routiers structurants (RD191 et RN7) assurant une rupture urbaine franche avec le tissu construit (espaces non bâtis accompagnant des zones d'activités au Sud et une zone de logements individuels à l'Est).

Selon la carte d'occupation des sols de l'Institut Paris Région ci-contre (données 2025), **le périmètre de projet est occupés par des « activités » (bâtiments tertiaires aujourd'hui démolis) des espaces dédiées aux « transports » et des « zones de chantiers »**

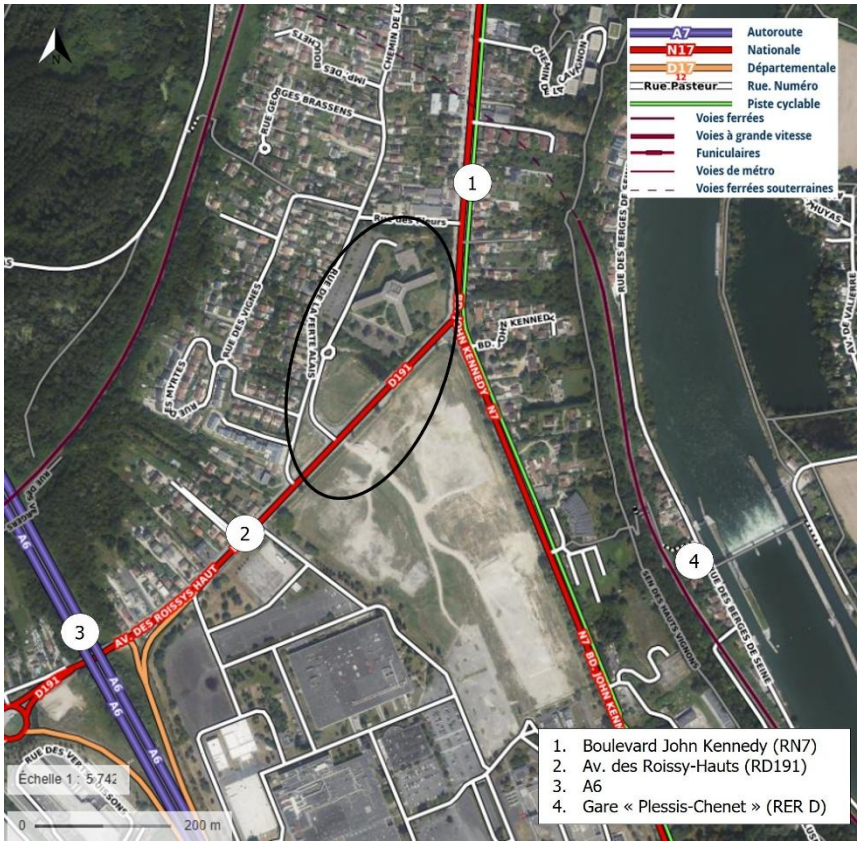
Historique du mode d'occupation des sols sur le site et sur ses environs



En termes de desserte, le secteur de la Demi-Lune bénéficie d'une excellente desserte, bordé par des axes structurants à l'échelle locale (RN7 et RD191) et situé à proximité de l'A6 (5 minutes de trajet en voiture).

On relève également la présence de la gare du Plessis-Chenet, desservie par le RER D, à environ 500 m au Sud-Est.

Desserte du périmètre de projet



Source : Institut Paris Région, 2026

0. Préambule

« Cadres » et objectifs multiples du projet sur le secteur de la « Demi-Lune »

1. Cadres du projet

a) *Inscription du périmètre de projet dans un « secteur à densifier à proximité d'une gare » au SDRIF-E*

La zone de projet, qui est située à environ 500 m de la Gare du Plessis-Chenet, s'inscrit dans un **« secteur de développement à proximité de la gare ».**

Le SDRIF-E encourage en effet à « valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme ».

Cette orientation concerne « *les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare existante* ».

Le projet d'ensemble de la Demi-lune vise à prioriser le renouvellement urbain et mobilier de cet espace en friche à proximité d'une gare afin de créer une zone de mixité comprenant public, logements et commerces

Il s'inscrit donc pleinement dans les objectifs de revalorisation et de dynamisation fixés par le SDRIF-E

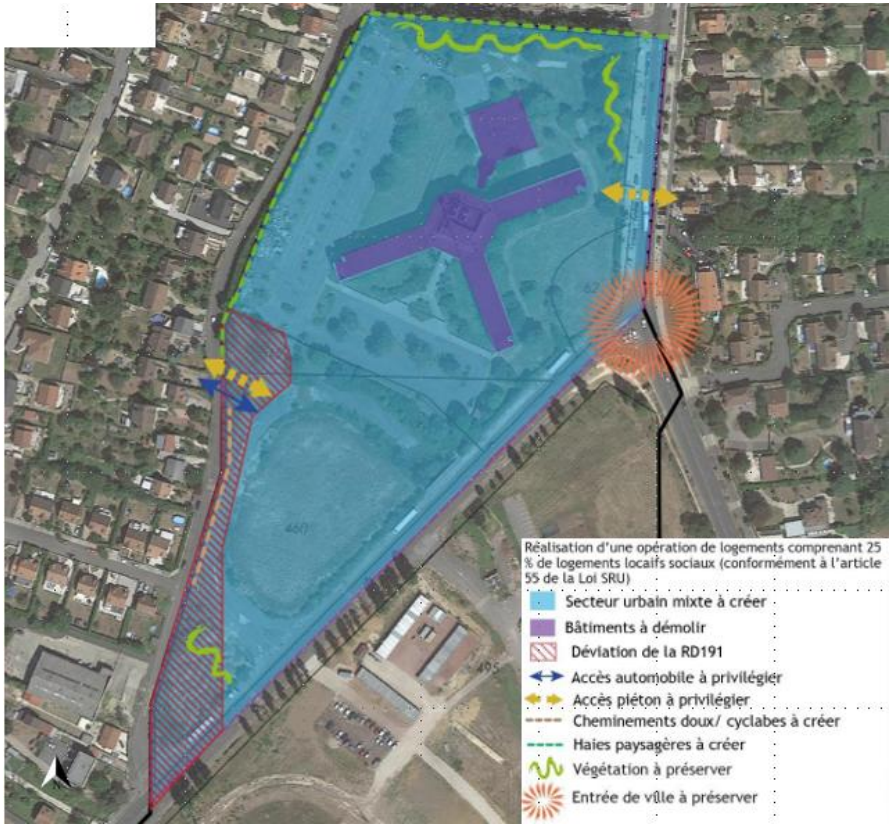
b) *Inscription du périmètre de projet dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation*

Le périmètre de projet s'inscrit dans l'OAP n°4 « Secteur Demi-Lune » qui vise le développement d'un secteur urbain mixte à créer sur cet espace actuellement en friche.

Afin de permettre la création d'un quartier fonctionnellement et socialement mixte tout en préservant, dans la mesure du possible, la végétation existante, **les principes d'aménagement et de programmation prévus par l'OAP sont les suivants:**

- la réalisation d'au moins 212 logements, dont 25% de logements locatifs sociaux ;
- le développement de commerces et d'activités en rez-de-chaussée des immeubles résidentiels ;
- la création d'équipements publics ;
- l'aménagement de zones de transitions paysagères aux limites du site ;
- la restructuration du réseau viaire de la zone, notamment à travers la création d'un rond point à 5 branches au niveau de la pointe Sud du site et la déviation de la RD191 à cet emplacement.

Schéma de principe de l'OAP n°4 « Secteur Demi-Lune »



2. Objectifs multiples du projet « Demi-lune»

Conçu en lien avec les enjeux du territoire et les ambitions de la commune du Coudray-Montceaux, l'aménagement d'ensemble du secteur « Demi-lune » poursuit les objectifs suivants :

- **Permettre un étoffement et une montée en gamme du parc de logements de la commune**

Source : PLU du Coudray-Montceaux en vigueur

0. Préambule

« Cadres » et objectifs multiples du projet sur le secteur de la « Demi-Lune »

Le PADD du PLU en vigueur du Coudray-Montceaux affiche des ambitions fortes en matière de production de logements afin de soutenir la croissance démographique de la commune.

Le projet, qui vise à développer une nouvelle offre de logements neufs, s'inscrit pleinement dans cet objectif.

- **Favoriser la mixité sociale au sein de la commune**

La commune connaît une carence en logements sociaux, ces dernier représentant 20,5% de son parc de logements, un niveau nettement inférieur au seuil de 25 % fixé par la loi SRU.

Le développement de logements sur le site dont au moins 25% de logements sociaux, participera à la réduction de ce déficit et permettra de favoriser la mixité social à l'échelle du quartier et de la commune.

- **Répondre aux besoins des ménages coudraysiens en matière d'équipement scolaire**

Le Coudray-Montceaux, qui compte près de 5 000 habitants, ne dispose que d'un seul groupe scolaire.

L'accroissement progressif de la population souhaité par la commune risque à terme de provoquer une pression progressive sur cet équipement.

Le projet, qui prévoit la création d'un nouveau groupe scolaire, permettra de répondre aux besoins des ménages coudraysiens existant et futurs en la matière.

- **Participer à l'amélioration de qualité urbaine et paysagère du secteur**

Le projet vise la requalification d'une friche urbaine par le développement d'un programme immobilier qualitatif, articulé autour d'une trame paysagère structurée et cohérente.

L'introduction d'immeubles collectifs au sein d'un secteur dominé par les logements pavillonnaire contribuera par ailleurs à la diversification des formes urbaines au sein du quartier.

- **Améliorer la sécurité routière, la fluidité des circulations et le partage des mobilités sur la RD191**

Les travaux de requalification de la RD191 et la création du giratoire visent en priorité à renforcer la sécurité routière sur un secteur identifié comme structurant pour les déplacements locaux, en réduisant les conflits entre flux et les situations accidentogènes potentielles liées à la configuration précédente.

Il a pour objectif d'améliorer la fluidité du trafic, de réguler les vitesses, de simplifier les trajectoires et de sécuriser les mouvements de tourne-à-gauche.

Par ailleurs, le projet intègre une approche de partage de la voirie en faveur des mobilités actives, avec une meilleure prise en compte des cheminements piétons et cyclables afin de réduire leur exposition au risque routier (larges trottoirs).

Les travaux réalisés visent ainsi à rééquilibrer l'usage de l'espace public entre les différents modes de déplacement, tout en garantissant une lisibilité accrue pour les usagers, en cohérence avec les enjeux actuels de mobilité durable.

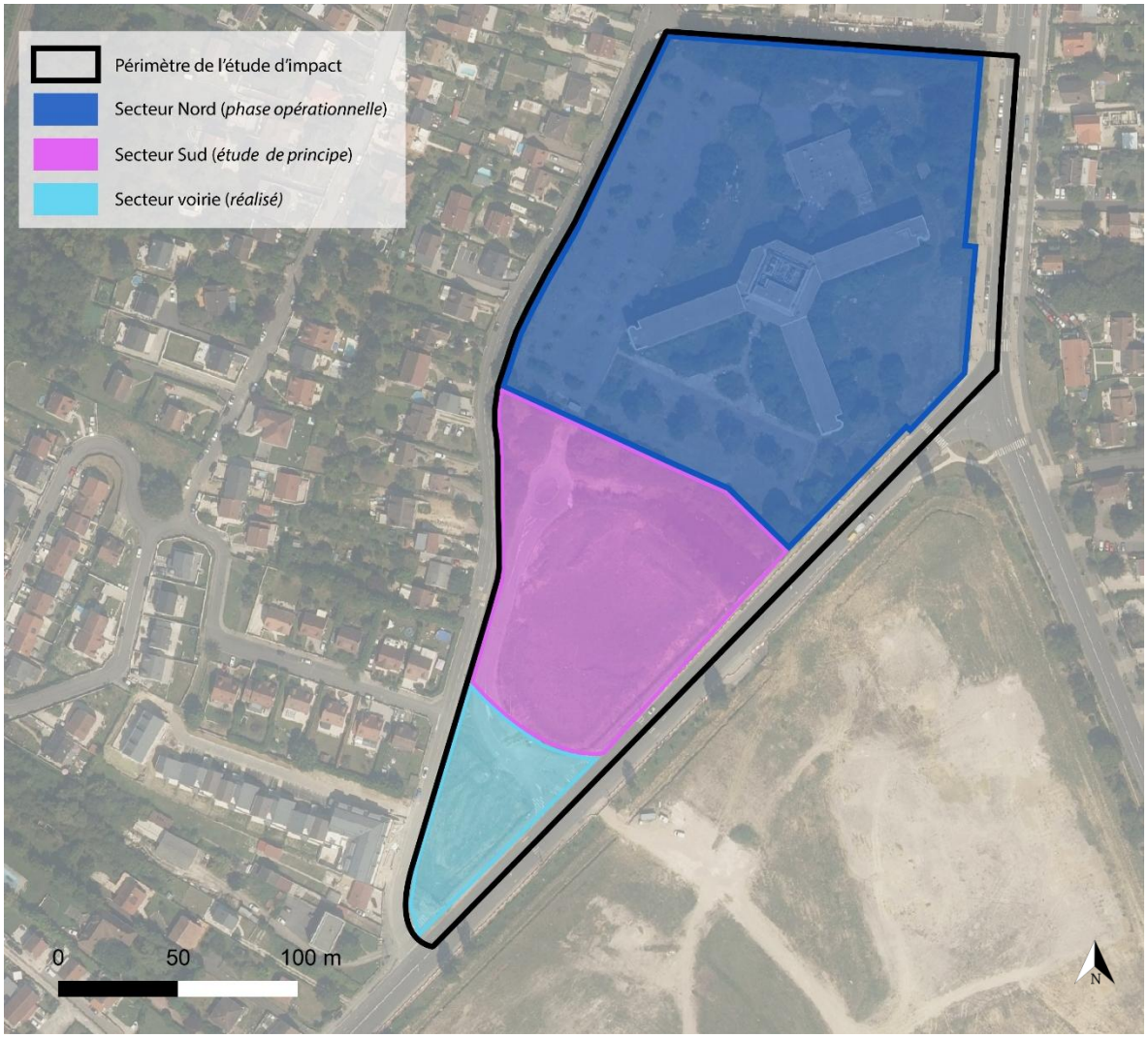
0. Préambule

Présentation du périmètre retenu de l'étude d'impact

Le périmètre retenu de l'étude d'impact porte sur celui défini par l'OAP n°4 qui comprend :

- **Secteur nord** : périmètre du permis d'aménager qui a fait l'objet d'études environnementales approfondies dans le cadre du projet « Accueil » ;
- **Secteur Sud :** périmètre d'implantation d'un programme mixte comportant un groupe scolaire et pour lequel à date, il n'existe qu'une étude de faisabilité ;
- **Secteur voirie :** qui a fait l'objet de travaux par le département (création d'un rond point à 5 branches au niveau de la pointe Sud du site) et dont influence sur le secteur a été prise en compte notamment pour la thématique déplacement.

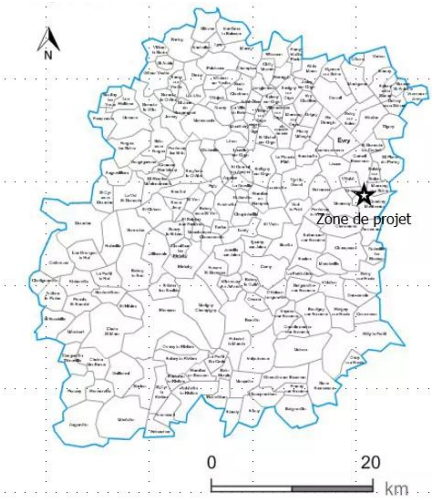
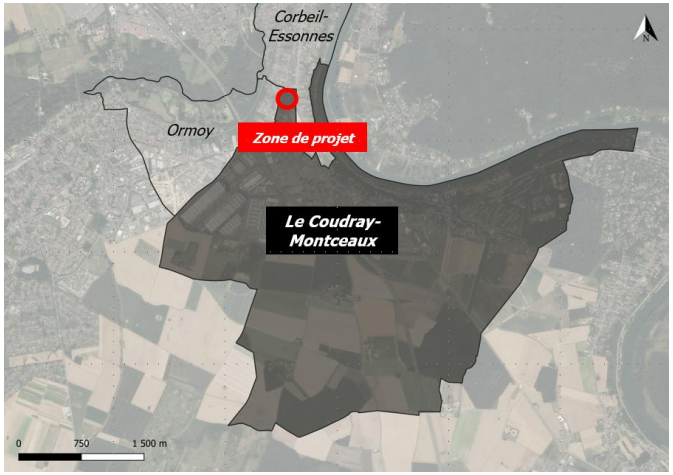
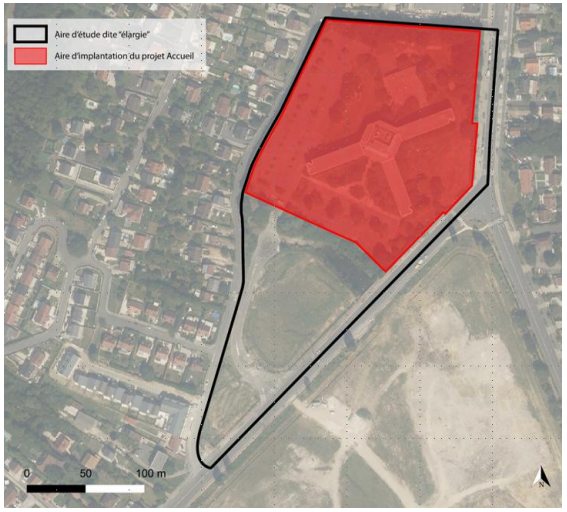
Périmètre de l'étude d'impact



Source : fond de plan Géoportail, 2026

0. Préambule

Aires d'étude utilisées dans le cadre de l'étude d'impact et des études environnementales

Aire d'étude large (ponctuellement)	Aire d'étude plus restreinte	Aire d'implantation du projet / aire élargie
Le département de l'Essonne	**Ville de Coudray-Montceaux / quartier limitrophes au communes de Corbeille-Essonnes et Ormoy**	
Cette aire est utilisée notamment pour des thématiques environnementales liées au milieu naturel par exemple, et dont la prise en compte réelle ne peut se faire à l'échelle du seul périmètre du projet (qualité de l'air, risques naturels…).	Cette aire est utilisée notamment pour des thématiques environnementales liées au milieu humain du site (urbanisme, démographie, accessibilité,… par exemple).	Cette aire d'implantation du projet (en rouge ci-dessous) est notamment utilisée pour les thématiques liées notamment à la santé humaine (pollution des sols), la géologie, l'écoulement des eaux pluviales ou encore l'acoustique par exemple. <u>Elle est l'aire d'étude de base de l'ensemble des études techniques environnementales</u> Une aire dite élargie (en noire) inclue les emprises du secteur Sud (opération qui n'est pas sous maîtrise d'ouvrage de la SAS ACCUEIL IMMOBILIER), et selon certaines thématiques environnementales, les emprises du secteur « Voirie ».
		

1. Description du projet soumis à étude d'impact

Composantes du projet (hors secteur « voiries » réalisé) et caractéristiques du secteur Nord et du secteur Sud

1. Composantes du projet d'ensemble « Demi-Lune » (hors secteur « Voiries »)

L'opération d'aménagement de la Demi-Lune s'articule autour de deux sous-secteurs :

- **le sous-secteur Nord, destiné à accueillir un programme immobilier à dominante résidentielle** : ce dernier, réalisé sous maîtrise d'ouvrage d'Accueil Immobilier, fait l'objet d'un permis d'aménager puis de plusieurs permis de construire successifs.

- **le sous-secteur Sud, dédié à un programme mixte comprenant un groupe scolaire et des logements :** l'aménagement de sous-secteur, à l'étude à la date de rédaction de la présente étude d'impact, fera l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme distincte de celle du portant sur le programme immobilier du secteur Nord.

Schéma d'aménagement global du secteur « Demi-Lune »

2. Caractéristiques du secteur Nord (présentation du projet)

Le projet « Accueil » vise la création d'un ensemble immobilier comprenant :

- des logements de typologie variées (accession, résidences séniors et étudiants, logements sociaux) ;
- des commerces de proximité ou des services ;
- un parking silo.

L'opération, découpée en 12 lots numérotés de A à K, totalise une surface de plancher d'environ 35 900 m² répartie au sein de 13 bâtiments.

L'ensemble des nouvelles constructions s'articulera autour de la nouvelle voirie de desserte et chaque bâtiment sera en outre associé à un espace extérieur.

Plan masse du projet sur le secteur Nord

Source : Equator Paris Architecture, 2026

1. Description du projet soumis à étude d'impact

Composantes du projet (hors secteur « voiries » réalisé) et caractéristiques du secteur Nord et du secteur Sud

Le projet prévoit la création **d'environ 668 logements** (environ 35 200 m²) répartis entre :

- 302 logements en accession (45%);
- 105 logements sociaux (16%) ;
- 174 logements au sein d'une résidence étudiants (26%) ;
- 87 logements au sein d'une résidence séniors (13%) ;

La diversité de typologie prévue par le projet permettra de favoriser la mixite sociale et intergénérationnelle sur ce secteur.

Le projet prévoit l'implantation de locaux commerciaux en RDC au sein des lots A, B et C pour une surface totale de 650 m² SDP.

Ces commerces, qui s'articuleront autour d'une placette piétonne, bénéficieront d'accès directs à la RN7.

Plan de programmation du secteur Nord

Localisation des RDC commerciaux

Source : Equator Paris Architecture, 2026

1. Description du projet soumis à étude d'impact

Composantes du projet (hors secteur « voiries » réalisé) et caractéristiques du secteur Nord et du secteur Sud

En termes de morphologie, la majorité des constructions présente des hauteurs de 15,5 m pour un gabarit à R+4, les deux derniers niveaux de la plupart des bâtiments seront traités en attiques, permettant d'adoucir leur impact visuel.

Cinq bâtiments culmineront par ailleurs à R+5, ces derniers seront néanmoins localisés à distance des pavillons environnants : en cœur de site, au Nord et au Sud et en retrait à l'Est.

En termes de matériaux et couleurs, et afin de garantir l'insertion harmonieuse des bâtiments dans l'environnement site, **le projet s'est inspiré des tonalités et des formes urbaines environnantes.**

Plan d'épannelage des programmes immobiliers et des environs

Exemples de tonalités réfléchies sur les bâtiments du secteur Nord

Source : Equator Paris Architecture, 2026

1. Description du projet soumis à étude d'impact

Composantes du projet (hors secteur « voiries » réalisé) et caractéristiques du secteur Nord et du secteur Sud

En termes de caractéristique paysagère, les espaces végétalisés de pleine terre sur le secteur Nord occuperont environ 11 886 m² , dont :

- 3 084 m² de Massif vivaces et graminées (25,9 % du total) ;
- 2 697 m² de noues (22,7 %) ;
- 2 502 m² de Haie champêtre (21,0 %) ;
- 2 362 m² de gazon (19,9 %) ;
- 1 241 m² de haies (10,4 %).

Concernant la palette végétale du projet, celle-ci aux exigences de biodiversité formulées dans les préconisations de conception, notamment l'obligation d'une palette majoritairement indigène. Le projet intègre 70 % d'essences indigènes, conformément aux préconisations du PADD et du PAC (chênes, saules, érables, charmes), ce qui permet d'assurer à la fois une forte valeur écologique et une parfaite adaptation au contexte pédoclimatique local.

Il prévoit par ailleurs un renforcement de la couverture arborée du site, qui passera ainsi de 340 à 448 sujets.

Plan des aménagements végétalisés du secteur Nord

Strate arborée sur le secteur Nord

Source : Equator Paris Architecture, 2026

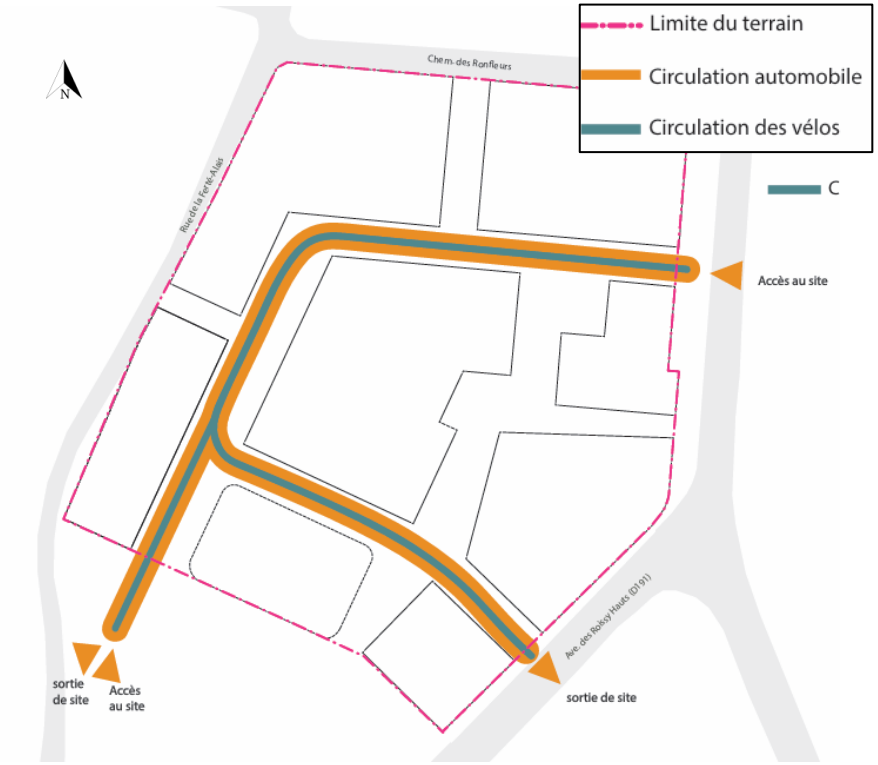
1. Description du projet soumis à étude d'impact

Composantes du projet (hors secteur « voiries » réalisé) et caractéristiques du secteur Nord et du secteur Sud

Concernant la desserte du secteur Nord, elle sera assurée par un réseau viaire interne disposant de deux accès/entrées : un depuis le Boulevard John Kennedy (RN7) et un depuis le secteur Sud et deux sorties : une sur l'Avenue des Roissy Hauts (RD191) et une vers le secteur Sud.

En termes de fonctionnement, les nouvelles voies (qui feront l'objet d'une rétrocession à la commune) seront prévues : à double-sens sur la partie Sud-ouest du programme de voirie et en sens unique sur le reste.

Réseau viaire interne du site



En termes de mobilités douces :

- le projet développe un maillage dense de venelles afin de favoriser les déplacements à pieds sur le site (nord–sud traversant le site et est–ouest assurant l'accès au cœur du site et la perméabilité du quartier) ;
- le réseau viaire interne sera conçu comme une voierie partagée (véhicules/vélos) ;
- des locaux vélos seront en outre implantés aux RDC de chaque bâtiment et d'autres locaux sont répartis en différents endroits du site

Localisation des locaux vélos dans les bâtiments du secteur Nord

Source : Equator Paris Architecture, 2026

1. Description du projet soumis à étude d'impact

Composantes du projet (hors secteur « voiries » réalisé) et caractéristiques du secteur Nord et du secteur Sud

Enfin, et en termes de stationnement, le projet propose un total de 385 places de stationnement répartis comme suit :

- 280 places au sein d'un parking silo (lot E) construit en superstructure sur 4 niveaux ;
- 70 places dans un parking en sous-sol sous le lot H (sur un niveau) ;
- 35 places en aérien (dont 16 pour les commerces).

Localisation des parkings

Source : Equator Paris Architecture, 2026

1. Description du projet soumis à étude d'impact

Composantes du projet (hors secteur « voiries » réalisé) et caractéristiques du secteur Nord et du secteur Sud

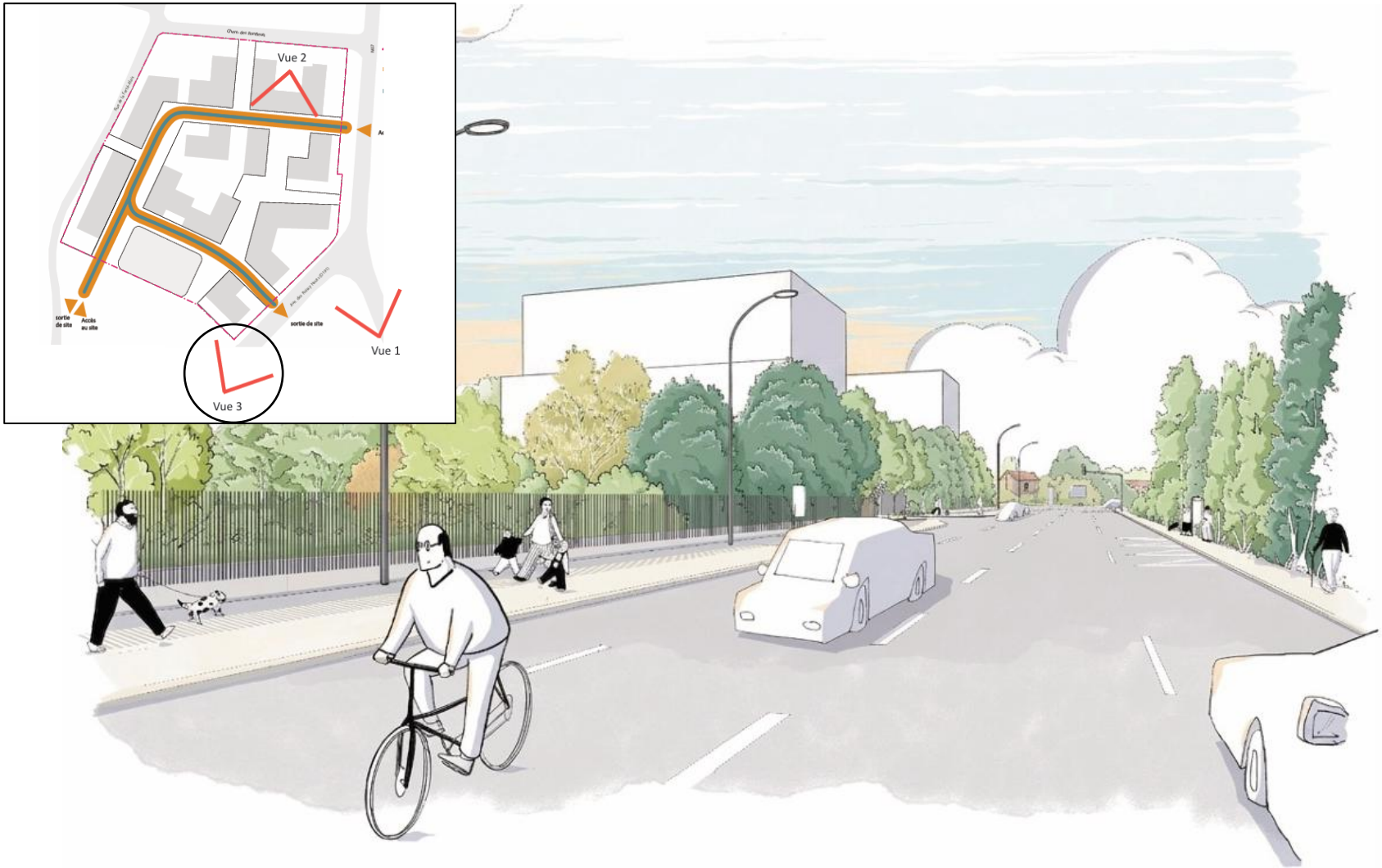
Vue 2 (à l'intérieur du secteur Nord, sur le Sud du site)

Source : Equator Paris Architecture, 2026

1. Description du projet soumis à étude d'impact

Composantes du projet (hors secteur « voiries » réalisé) et caractéristiques du secteur Nord et du secteur Sud

Vue 3 (depuis l'avenue des Roissy Hauts)



Source : Equator Paris Architecture, 2026

1. Description du projet soumis à étude d'impact

Composantes du projet (hors secteur « voiries » réalisé) et caractéristiques du secteur Nord et du secteur Sud

2. Caractéristiques du secteur Sud (projet en cours de faisabilité)

Hors maitrise d'ouvrage d'Accueil Immobilier, le projet sur le secteur Sud consiste en un programme mixte structuré en deux lots (numérotés L et M) comprenant à date :

- **un groupe scolaire** d'une capacité comprise entre 6 et 12 classes avec une structure périscolaire et un restaurant scolaire.

L'ensemble de ces constructions, prévu sur le lot L, représenterait une surface de plancher d'environ 3 000 m².

Les bâtiments pourront être organisés autour d'espaces extérieur comprenant :

- une cour maternelle incluant notamment un préau ;
- une cour élémentaire comprenant un préau et un terrain de sport tracé ;
- des espaces de transition intégrant un parvis d'entrée sécurisé et des jardins pédagogiques.

- **des logements** en complément (environ 5 970 m² SDP au total)

Les logements sont prévus au sein du lot L (environ 4 500 m² SDP en surplomb du groupe scolaire) et du lot M (1 470 m²) jusqu'à R+4 au maximum.

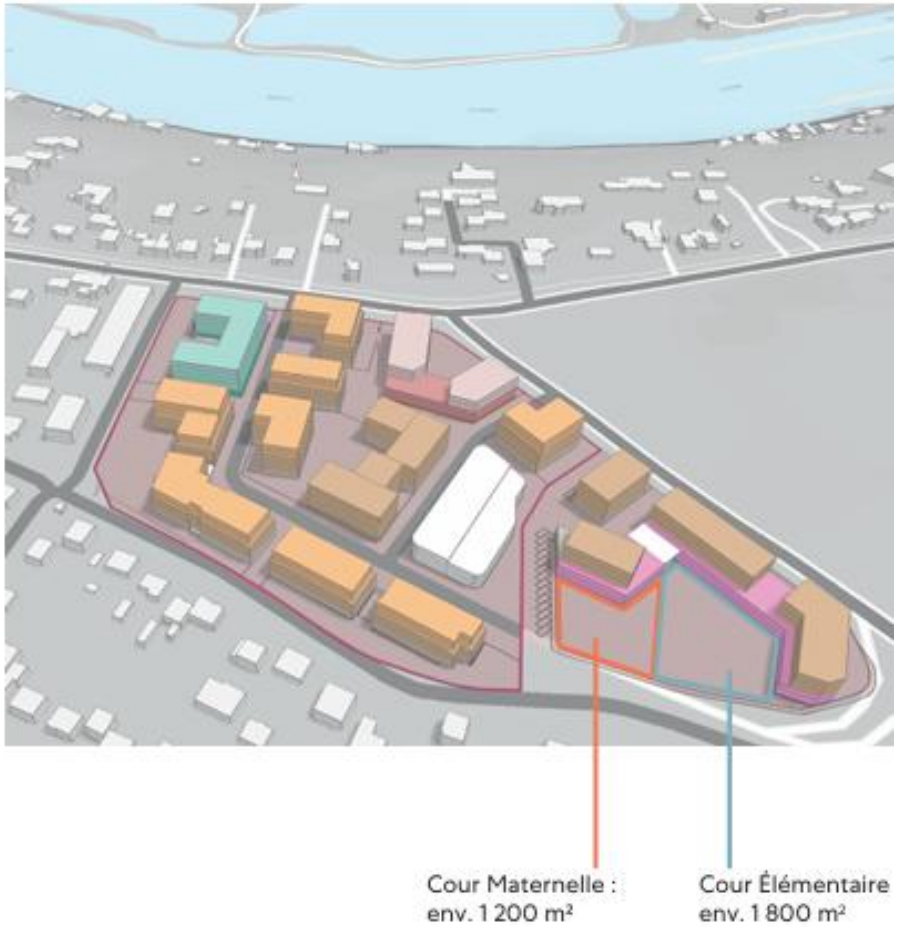
Schéma d'aménagement de principe du secteur Sud

Source : Equator Paris Architecture, 2026

1. Description du projet soumis à étude d'impact

Composantes du projet (hors secteur « voiries » réalisé) et caractéristiques du secteur Nord et du secteur Sud

Représentations 3D des bâtiments sur le secteur Sud



Source : Equator Paris Architecture, 2026

Planning prévisionnel de l'opération

Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant **:**

- Planning des travaux du projet « Accueil » :
  - début des travaux fin 2026,
  - livraison des bâtiments à l'horizon 2031 ;
- Planning des travaux prévus sur le secteur Sud :
  - non défini à ce jour ;

2. Sensibilité de l'état initial de la zone d'étude

Préambule

La sensibilité d'une thématique environnementale s'appréhende au regard de l'importance des enjeux, mais aussi de la « gravité » des impacts qu'un projet pourrait générer.

L'enjeu représente pour une portion du territoire, compte-tenu de son état actuel ou prévisible, une valeur au regard de préoccupations patrimoniales, esthétiques, culturelles, de cadre de vie ou économiques.

Les enjeux sont appréciés par rapport à des critères tels que la qualité, la rareté, l'originalité, la diversité, la richesse, …

L'appréciation des enjeux est indépendante du projet : ils ont une existence en dehors de l'idée même d'un projet

Trois degrés d'enjeux peuvent être définis :

- **Enjeu fort** : Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la perte totale de la valeur et/ou l'augmentation forte de la préoccupation ;

- **Enjeu moyen** : Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la dégradation partielle de la valeur et/ou l'augmentation moyenne de la préoccupation ;

- **Enjeu faible** : Existence d'une valeur du territoire et/ou d'une préoccupation telles que la réalisation d'un projet est sans risque de dégradation de la valeur et d'augmentation de la préoccupation.

Le tableau ci-après présente un bilan synthétique et simplifié des enjeux du site par thématiques environnementales.

2. Sensibilité de l'état initial de la zone d'étude

Tableau de sensibilité de l'état initial de la zone d'étude par thématique

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu
Sols	• Topographie : le périmètre de projet présente un relief relativement plat avec une altimétrie comprise entre 86 et 90 m NGF ; • Caractéristiques des sols : selon l'étude géotechnique réalisée, la compacité des sols est faible (remblais) à très élevée (Marnes d'Argenteuil) ; • Au regard de la qualité des sols : selon les bases de données nationales, le périmètre de projet n'accueille aucun SIS ni aucun site CASIAS. Plusieurs sources potentielles de pollution en lien avec les activités passées du site ont néanmoins été identifiées dans le cadre d'une étude historique. Le diagnostic *in situ* a permis d'établir la présence de pollution au sein des sols du site en 2026 (notamment une contamination généralisée par HAP, HCT et BTEX au droit de la parcelle 62, à l'Est). Des investigations supplémentaires en 2026 confirment bien que le terrain (parcelle 62) a fait office de décharge de déchets d'apport extérieures. Des analyses sur les eaux souterraines en 2026 n'ont révélé aucun indice organoleptique de contamination, ni mesure de volatils de volatils et ont mis en évidence une absence de contamination par hydrocarbures (C5-C40), COHV, HAP, 8 métaux lourds. Des investigations réalisés sur les gaz du sol en 2025, à l'Est du site ont révélé des teneurs relativement importantes en BTEX et en hydrocarbures aromatiques et volatils dans ces derniers. Toutefois, lors de la dernière campagne (2026) aucune contamination par BTEX, COHV et HAP n'a été détecté et les teneurs en hydrocarbures (C12-C16) mesurées étaient inférieures aux seuils réglementaires, sont à relever (ces contaminations avaient alors été mises en lien avec les contaminations en HAP, HCT et BTEX relevées dans les sols au droit de la parcelle 62). L'ensemble de ces anomalies (notamment au droit de la parcelle 62) constituent un risque sanitaire potentiel pour les usagers futurs du projet ; • Risques naturels au droit du site : risque sismique très faible, absence d'exploitation souterraine ou à ciel ouvert au droit de la zone. Le site est en revanche concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (sensibilité moyenne sur la majeure partie de son emprise et forte sur une petite portion à l'Ouest).	**FORT**
Biodiversité	• Zonages patrimoniaux ou périmètres de protection naturel : le site n'est pas compris dans un site Natura 2000 (le plus proche est situé à environ 2,8 km à l'Ouest), une ZNIEFF ou concerné par un arrêté de protection de biotope. Il n'est pas non plus inscrit dans une réserve naturelle régionale ou d'un parc naturel régional ou un espace naturel sensible. En revanche, il se situe moins de 300 m de trois ZNIEFF (sites ZNIEFF II « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine » et « Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges » et ZNIEFF I «Zone humide du petit Mennecy à Moulin Galant » ; • Zone humide : les investigations réalisées in situ ont permis de déterminer la présence de 3 zones humides selon le critère pédologique, deux zones « avérées » de 418 et 132 m² et une zone humide « incertaine » de 62 m². Ces zones apparaissent comme peu fonctionnelles sur le plan écologique; • Corridors écologiques : aucune composante particulière des trames vertes et bleues des documents de planifications régionaux (SRCE et SDRIF-E) n'est à relever sur le périmètre de projet. Le diagnostic faune-flore a néanmoins déterminé que celle-ci s'insère dans la trame écologique locale; • Diagnostic faune/flore (4 saisons) : concernant les habitats, aucun habitat protégé ou menacé n'a été observé sur la parcelle. Pour ce qui concerne la flore, aucune espèce végétale protégée ou menacée n'a été identifiée sur la parcelle. Concernant les espèces exotiques envahissantes (EEE), 4 espèces sont recensées. Pour ce qui concerne spécifiquement les arbres remarquables on retrouve plusieurs état de conservation sur le site 4 arbres de niveau « faible », 2 arbres de niveau « faible à modéré », 18 arbres de niveau « modéré » et enfin 34 arbres de niveau « fort ». Pour ce qui concerne la faune : 16 espèces d'oiseaux ont été contactées dans l'aire d'étude (7 sont protégées dont une considérée comme nicheuse probable), aucun espèce à enjeu de mammifères terrestres, 8 espèces protégées de chiroptères (le site présente un rpole significatif en tant que corridor de transit local notamment au droit du corrdor arboré existant sur le pourtour du site), aucune espèce d'amphibien n'a été contactée, 1 espèce de reptile protégée (lézard des murailles mais son enjeux est considéré comme faible au vue de la taille de la population) et enfin 1 espèce protégée d'invertébré (un unique individu contacté) ;	**TRES FAIBLE à FORT (Chiroptères)** **TRES FAIBLE à MODERE (Habitat)** **MODERE (EEE)** **TRES FAIBLE à FAIBLE (Flore / Avifaune / Invertébrés)** **FAIBLE (Reptiles)** **TRES FAIBLE (Mammifère/ Amphibiens)**

2. Sensibilité de l'état initial de la zone d'étude

Tableau de sensibilité de l'état initial de la zone d'étude par thématique

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu
Environnement vibro-acoustique	• Environnement sonore du site : le périmètre de projet n'est pas concerné par un Plan d'Exposition au Bruit ni par les nuisances d'une voie ferrée (à plus de 300 m). Toutefois, il est longé la RD191 et la RN7, toutes deux classées en catégorie 3 (secteur de bruit de 100 m de part et d'autre de l'axe); • Ambiance sonore au droit du site : selon les cartes BRUITPARIF, le périmètre de projet connaît une ambiance sonore pouvant être qualifiée de calme à bruyante selon l'emplacement (jusqu'à 75 dB(A) en front d'axe puis de 65 à 55 dB(A) sur le reste du site en période journée / jusqu'à 70 dB(A) en front d'axe puis de 55 à 45 dB(A) sur le reste du site en période nuit) ; • Diagnostic acoustique au droit du site : les niveaux sonores mesurés in situ confirment que la zone présente une ambiance sonore allant de relativement calme (notamment à l'Ouest) à bruyante (notamment le long de la RD191 et de la RN7) avec des valeurs oscillant entre 70 dB(A) à proximité immédiate des axes et entre 60 et 55 dB à mesure de la distance avec les axes en journée (pour les deux secteurs Nord/Sud). En période nuit, les niveaux sont beaucoup plus faibles avec des maximums le long de la frange Est proches de 55 dB(A) et des niveaux qui baissent à 45 dB(A) en retrait de la frange Est sur les emprises des secteurs Nord et Sud (voire inférieurs à 40 dB(A) sur une très grande partie de l'emprise du secteur Nord) ; • Environnement vibratoire : le périmètre de projet, séparé de l'axe ferroviaire le plus proche (300 m) ne semble pas être soumis à des nuisances vibratoires particulières.	**MOYEN**
Qualité de l'air	• Au regard du contexte atmosphérique local : la commune est incluse dans une zone sensible pour la qualité de l'air (SRCEA). A l'échelle du territoire Grand Paris Sud Essonne Sénart, les secteurs du résidentiel, de l'industrie et du transport routier constituent les principaux émetteurs de polluants ; • Données AIRPARIF (année 2025) : la qualité de l'air sur la commune est globalement moyenne. Les concentrations moyennes annuelles en NO2, en PM10 et PM2,5 respectent toutes les valeurs limites réglementaires et se situent même en dessous de l'objectif de l'OMS pour les PM10. Les concentrations en benzène restent supérieures aux valeurs réglementaires (comme dans l'ensemble de la région Île-de-France) ; • Etude qualité de l'air : selon les mesures in situ (NO2 uniquement) les concentrations en NO2 sont modérées sur la zone d'étude, avec des valeurs comprises entre 16,2 et 20,3 µg/m3. Elles restent nettement inférieurs au seuil réglementaire (40 µg/m³) mais dépassent la recommandation de l'OMS (10 µg/m3).	**MOYEN**
Eaux	• Eaux superficielles : aucun écoulement n'est recensé au droit du périmètre de projet. Les écoulements les plus proches sont la Seine (250 m à l'Est) et l'Essonne (300 m à l'Ouest) ; • Eaux souterraines : les relevés réalisés ont mis en évidence des niveaux d'eau stabilisés variant entre 0,2 et 11,7 m de profondeur/TN (86,3 et 74,6 NGF) avec notamment des retenues superficielles au sein des remblais à des profondeurs comprises entre 0,2 et 0,7 m/TN (86,2-85,7 m NGF). Ces niveaux témoignent d'un engorgement des sols. Des essais de perméabilité mettent en évidence une perméabilité faible à très faible ou peu perméables selon les classifications utilisées (soit une infiltration lente des pluie) étant entendu que les arrivées d'eau les plus importantes sont observées au sein des remblais superficiels au Nord-ouest du site ; • Risques naturels au droit du site : le périmètre de projet n'est pas compris dans le zonage du PPRI approuvé le plus proche (PPRI de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne) mais il est concerné par une zone potentiellement sujette au risque d'inondation de cave ; • Usage : dix ouvrages de captages sont recensés dans un rayon de 2 km autour du périmètre de projet mais aucun au droit du périmètre de projet ;	**MOYEN (eau souterraine) à FAIBLE**

2. Sensibilité de l'état initial de la zone d'étude

Tableau de sensibilité de l'état initial de la zone d'étude par thématique

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu
Climat	• Contexte climatique : le territoire coudraysien n'est pas confronté à des phénomènes climatiques particuliers, et est soumis à un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures moyennes douces. Les précipitations sont globalement bien réparties sur l'année (avec un pic en décembre) et l'ensoleillement de la commune est similaire à celui de la région Ile-de-France, soit un ensoleillement moyen. Concernant le vent, et sur la commune, on observe des vents dominants majoritairement issus du sud-ouest, voire de l'ouest ; • Ilot de chaleur urbain (ICU) / microclimat : le site connaît historiquement un effet d'ICU contrasté. Au nord et à l'ouest, les espaces arborés forment des îlots de fraîcheur aux températures de surface particulièrement basses, tandis que les surfaces imperméabilisées avant la démolition des bâtiments (dont des zones de parking inexistants dorénavant) généraient des températures très élevées et contribuaient à l'effet d'îlot de chaleur urbain localement ;	**MOYEN à FAIBLE**
Environnement urbain/paysager - Patrimoine	• Environnement urbain et paysager : le périmètre de projet s'inscrit dans un tissu urbain peu dense, dominé par des logements individuels, et dépourvu d'espace vert public. À une échelle plus large, plusieurs entités paysagères majeures sont à relever, telles que la Seine et ses berges, situés à l'Est du site, ainsi que l'Essonne et l'Île du Moulin Galant à l'Ouest ; • Eléments patrimoniaux : le territoire coudraysien n'accueille aucun site patrimonial remarquable et le périmètre de projet n'est pas concerné par un périmètre de protection (le clocher de l'église Saint-Germain-de-Paris, monument le plus proche étant situé à 1,7 km à Morsang-sur-Seine). Un site inscrit, qui correspond aux Rives de la Seine, est en revanche localisé à 10 m, de l'autre côté de la RN7 ;	**FAIBLE**
Socio-économique - Cadre de vie	• Population : après avoir connu une croissance très soutenue, la population du Coudray-Montceaux a légèrement diminué depuis 2016. La commune est confrontée à un baisse tendancielle de la taille de ses ménages ; • Habitat : on constate une diminution du nombre de logements ainsi que du nombre de logements vacants sur la commune depuis 2016. En terme de logements sociaux, la part de LLS sur la commune (20,5%) est inférieure au taux fixé par la loi SRU (25%) se traduisant par une demande de logements sociaux non satisfaite ; • Equipements et commerces: plusieurs équipements sont recensés dans un rayon de 2 km (4 structures d'accueil pour la petite enfance, un groupe scolaire, un EPHAD et un groupe médical). En termes d'offres commercial, le périmètre de projet s'inscrit dans un secteur pavillonnaire ; • Risques industriels et technologiques : l'ICPE la plus proche est localisée à environ 160 m (régime de d'enregistrement), tandis que le site SEVESO le plus proche (régime seuil bas) est situé à environ 600 m au Sud ; • Pollution lumineuse : le périmètre de projet s'inscrit dans un contexte local présentant une pollution lumineuse considérée comme forte (commun à l'ensemble des villes franciliennes) ;	**FAIBLE**

2. Sensibilité de l'état initial de la zone d'étude

Tableau de sensibilité de l'état initial de la zone d'étude par thématique

Thématiques environnementales	Synthèse de la thématique	Enjeu
Déplacement	• Desserte : le périmètre de projet bénéficie d'une excellente accessibilité (longé par la RD191 et la RN7 et à proximité de l'A6) ; • Conditions de circulation : selon les comptages réalisés, la RN7 est l'axe le plus circulé du secteur (14 000 véhicules/jours), suivi de la RD191 (9 288 véhicules/jour). L'analyse du fonctionnement des carrefours sur le secteur indique de bonnes réservés de capacités (fonctionnement fluide du réseau qui ne connaît pas de problème d'écoulement) ; • Transports en commun : le périmètre de projet est directement desservi par 6 lignes de bus (arrêt « Demi-Lune » sur le Boulevard John Kennedy et devant le site). La desserte ferroviaire est quant à elle assurée par la gare du Plessis-Chenet à 5 minutes de marche (RER D) ; • Liaisons douces/modes doux : le secteur bénéficie de la proximité immédiate d'une piste cyclable (Boulevard John Kennedy à l'Est) qui traverse les communes du Coudray-Montceaux et de Corbeil-Essonnes ;	**FAIBLE**
Réseaux – Energie	• Réseaux : le site est desservi par des réseaux d'énergie (gaz et électricité) et d'eau potable, sous les voies existantes le circonscrivant (RD191 et RN7). Concernant l'assainissement, les eaux usées sont traitées à la station d'épuration du Coudray-Montceaux avant leur rejet dans la Seine. Le périmètre de projet est par ailleurs situé en zone d'assainissement collectif. Enfin, la gestion des eaux pluviales doit respecter le principe de « zéro rejet » ou, à défaut, le rejet au réseau à débit limité à 1l/s/ha ; • Energie (consommation) : en termes de consommations, le premier secteur d'activité consommateur sur le territoire Grand Paris Sud Essonne Sénart est le transport routier (34 % du total), suivi de près par le secteur résidentiel (28 %) et le tertiaire (25 %) ; • Energie (potentiels locaux) : selon l'étude ENR, le solaire photovoltaïque et thermique, la biomasse et la création d'un réseau de chaleur interne constituent les premiers potentiels énergétiques pertinents pour l'opération ;	**FAIBLE**
Déchets	• Collecte : au sein du secteur dont dépend le périmètre de projet, la collecte des ordures ménagères a lieu le jeudi et celle des déchets recyclables le mercredi ; • Équipements : la commune accueille un écocentre du réseau Siredom et dispose de plusieurs bornes d'apports volontaires pour le verre et le textile ;	**FAIBLE**
Servitudes d'Utilité Publique	• Le périmètre de projet n'est grevé par aucune servitude d'utilité publique.	**-**

3. Aperçu de l'évolution de l'environnement avec et en l'absence du projet

Hypothèses d'évolutions du site

Thématiques	Évolutions de l'état initial AVEC mise en œuvre du projet	Évolution de l'état initial SANS réalisation du projet (scénario fil de l'eau**)
Sol / Eau	**En phase chantier :** • Excavation localisée pour le terrassement des lots (secteurs Nord et Sud), la réalisation des parkings en sous-sols et la construction du parking silo ; • Travaux de dépollution lors des phases de terrassements ; • Rabattement/pompage temporaire de nappe dans le cadre des travaux liés aux sous-sols/fondations des bâtiments sur le secteur Nord (travaux soumis à loi sur l'eau – régime déclaration) ; • Pollution des sols / eaux souterraines : impacts potentiels des chantiers liés à des déversements accidentels ou au risque d'infiltration d'eaux de pluie contaminées qui ruissellent ; **En phase exploitation :** • Absence d'activité « polluante » au regard de l'usage du site (susceptible d'engendre une pollution du sol à terme) ; • Absence d'utilisation des eaux souterraines pour les besoins des nouvelles construction (aussi bien en termes d'alimentation ou de besoins énergétiques) ; • Respect de mesures de gestion des sols suite aux travaux de dépollution réalisés (compatibilité du périmètre de projet avec l'usage des lots) ; • Augmentation de consommation d'eau potable et des rejets d'eaux usées en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants, salariés et usagers ; • Mise en place d'une stratégie en matière de gestion des EP privilégiant le développement/maintien d'espaces perméables et permettant d'anticiper et de compenser les phénomènes de ruissellement au plus près des zones aménagées (infiltration naturelle en fonction de la perméabilité des sols) ;	• Sol : le site ne subit aucune modification sur ses « sols » (absence d'adaptation du terrain, absence de dépollution des sols) ; • Eau : le besoin en eau potable n'augmente pas compte tenu de l'absence de développement de nouveaux programmes ; • Concernant l'imperméabilisation : l'infiltration des eaux pluviales se fait de manière limitée en raison de la forte imperméabilisation du site et de la faible perméabilité des sols (absence de stratégie adaptée quant à la gestion des eaux pluviales) et un rejet vers les réseaux est attendu (potentiellement à un débit de rejet plus important que le débit actuellement en vigueur) ;
Climat / Qualité de l'air	**En phase chantier :** • Risques d'augmentation temporaire des pollutions en raison des engins de chantier (émissions GES) et de certaines phases de travaux ; **En phase exploitation :** • Maintien des îlots de fraîcheurs existants (cordon arboré sur le secteur Nord) et développement d'espaces paysagers à l'échelle du périmètre de projet pour favoriser la ventilation naturelle et réduire l'effet d'ICU ; • Volumes bâtis générant des ombres portées (en plus de la plantation d'espèces arborées) et permettant de diminuer les apports solaires sur les allées/voies de desserte sur le secteur Nord ; • Choix particuliers sur les revêtements des constructions selon les lots à l'échelle des deux secteurs (avec pour objectif la réduction de l'ICU) ; • Concernant l'exposition à la pollution de l'air pour les populations : développement de mesures constructives pour les bâtiments du secteur Nord et d'espaces paysagers à l'échelle du périmètre de projet (favorisant la captation des polluants et le recyclage de l'air) couplée à l'amélioration progressive des motorisations ;	• ICU : le site étant construit, l'importance des surfaces imperméabilisées en son sein favorise le phénomène d'ICU local ; • Concernant la qualité de l'air (pollution liée au trafic) : selon l'étude qualité de l'air (**annexe C**), même en l'absence d'opérations sur le site (scénario fil de l'eau), on observe des diminutions des concentrations des polluants comprises entre -4% (nickel) et -33% (benzène). Ces baisses sont dues au renouvellement du parc roulant et aux améliorations technologiques des moteurs et des carburants, prévues aux horizons futurs mais également à l'absence de trafic. Toutefois, les vagues de chaleur de plus en plus fréquentes devraient également favoriser des teneurs de plus en plus élevées en ozone sur le territoire francilien ;

*** Le scénario **« fil de l'eau »** s'entend dans l'hypothèse où le périmètre de projet est maintenue dans sa configuration initiale : l'opération d'aménagement sur le secteur de la Demi-Lune n'est pas réalisée, sur le secteur Nord : les bâtiments, parkings et voiries ne sont pas démolis et conservent leurs emprises historiques (cette partie du périmètre de projet reste néanmoins inoccupé) et sur le secteur Sud : le site est maintenu à l'état de friche*

3. Aperçu de l'évolution de l'environnement avec et en l'absence du projet

Hypothèses d'évolutions du site

Thématiques	Évolutions de l'état initial AVEC mise en œuvre du projet	Évolution de l'état initial SANS réalisation du projet (scénario fil de l'eau**)
Socio-économique - Cadre de vie	**En phase chantier :** • Le projet va générer un besoin temporaire de main d'œuvre dans le secteur local du BTP ; • Impact positif temporaire sur l'activité des restaurants et des commerces environnants; **En phase exploitation :** • Absence de développement d'activités industrielles (programme résidentiel, commerces et équipement public) ; • Le projet permettra de répondre aux besoins de la population en termes de logements (dont la création de logements sociaux qui participera à la réduction du déficit actuel) et garantira une mixité sociale et intergénérationnelle au sein de la zone (résidence étudiants, résidence séniors) ; • La création d'un groupe scolaire permettra de répondre aux besoins des nouveaux ménages et du reste de la commune ; • Le développement de commerces permet d'étoffer l'offre au sein du secteur et est générateur d'emplois ; • Une adaptation des luminaires extérieurs sera faite (choix des éclairages afin de réduire la pollution lumineuse induite par l'exploitation du périmètre de projet).	• Les bâtiments restant inoccupés, ils peuvent engendrer des problèmes de sécurité à long terme (occupation illicite etc…) ; • Le parc de logements de la ville ne bénéficie pas de la réalisation d'une opération ambitieuse permettant d'étoffer très largement l'offre et un grand nombre de demandes de logement social reste insatisfaite ; • Les habitants/usagers du quartier ne bénéficient pas de nouveaux d'enseignement et de commerces (absence de nouvelle activité susceptible de participer au dynamisme économique du secteur) ;
Biodiversité	**En phase chantier (secteur Nord exclusivement) :** • Evitement total ou partiel de zone ; • Destruction ou altération totale/partielle d'habitats au droit des emprises des futurs aménagements mis en place pour la phase travaux ; • Destruction partielle ou totale d'espèces végétales et destruction accidentelle d'individus ; • Dissémination d'espèces exotiques envahissantes provoquée par la circulation des personnes et des engins, les mouvements de terre, de déchets verts, etc; • Dérangement ou perturbation de la faune provoquée par les pollutions caractéristiques des phases chantier ; • Altération des continuités écologiques existantes (intra ou extra-site) nécessaires au déplacement des populations du fait de la mise en œuvre des nouveaux aménagements et de la création de barrières physiques ou immatérielles. Plusieurs mesures sont prévues en phase chantier pour éviter et réduire ces risques (planning adapté, balisage, sensibilisation des ouvriers…). **En phase d'exploitation (secteur Nord exclusivement) :** • Etoffement des haies horticoles ; • Reproduction du couvert prairial ; • Mise en place d'un aménagement humide fonctionnel ; • Mise en place d'une végétation attractive pour la faune ; • Maintien des corridors de déplacement terrestres ; • Réduction du risque de collision d'oiseaux ; • Réduction des pollutions et du dérangement permanent liés aux usages ; • Mise en place d'une gestion écologique et différencié en phase exploitation ; • Mise en place d'un suivi écologique global sur la parcelle.	• Secteurs Nord et Sud : sans activité, les sites sont maintenus à l'état de friche / emprises bâtiments maintenues. Il est susceptible de constituer un espace favorable au développement de la biodiversité locale mais son potentiel écologique reste dépendant du contexte paysager environnant (en l'absence de gestion, le site pourrait également favoriser l'installation d'espèces exotiques envahissantes) ; • Il est également envisageable que les espèces faunistiques utilisent finalement de moins en moins le site (pour alimentation ou habitat) en raison d'un état naturel qui se dégraderait au fil des années (poches de déchets résiduels voire de dépôt sauvage d'ordures, squats…Etc.) ;

3. Aperçu de l'évolution de l'environnement avec et en l'absence du projet

Hypothèses d'évolutions du site

Thématiques	Évolutions de l'état initial AVEC mise en œuvre du projet	Évolution de l'état initial SANS réalisation du projet (scénario fil de l'eau)
Environnement urbain / paysager - Patrimoine	**En phase exploitation :** • Création d'une trame paysagère qualitative et cohérente à l'échelle du périmètre de projet avec le développement d'espaces verts privés et publics et le renforcement de la trame arborée (notamment au droit du secteur Nord) ; • Densification maîtrisée du secteur à travers la constructions de bâtiments présentant des volumétries majoritairement comprises entre R+4 et R+5 afin de diversifier les formes urbaines compte tenu de sa localisation en entrée de ville (notamment deux bâtiments « signal » en entrée de quartier sur le secteur Nord).	• Le bâti existant étant maintenu en l'état, le périmètre de projet localisé en entrée de ville, conserve un aspect déqualifié, marqué par une absence d'espace végétalisé qui peuvent être ouverts au public ;
Environnement vibro-acoustique	**En phase chantier :** • Nuisances sonores inhérentes à la mise en œuvre des chantiers (mais susceptible d'être phasés dans le temps) ; **En phase d'exploitation :** • Selon les simulations, les niveaux sonores resteront globalement équivalents à ceux relevées actuellement (augmentation du bruit lié au trafic induit par le projet considérée comme négligeable) ; • Définition de valeurs d'isolements acoustiques adaptées pour chaque bâtiment (secteur Nord) permettant de garantir le confort des habitants et positionnement des bâtiments permettant un gain acoustique en cœur de site (réflexions en phase conception du plan masse) ;	• Acoustique : en l'absence de nouvelle construction, et comme présenté dans l'étude acoustique (**annexe E**), l'ensemble du site est soumis à des niveaux sonores compris entre 70 et 50 dB(A) en journée et entre 60 et 40 dB(A) la nuit (l'aménagement du secteur Nord et Sud générant une légère augmentation due à l'évolution du trafic- inférieure à 2 dB(A)) ; • Vibration : aucune problématique vibratoire sur le périmètre d'étude n'est à relever;
Déplacements	**En phase chantier :** • Impact temporaire sur la circulation routière aux abords du site (augmentation temporaire des flux de camions) mais proximité immédiate d'axes routiers structurants (RN7, A6) permettant d'éviter l'utilisation du réseau viaire local ; **En phase exploitation :** • L'installation de nouveaux ménages et les nouveaux usages du périmètre d'étude (commerces/équipement) engendre une augmentation du trafic mais qui ne modifiera pas de manière significative le fonctionnement actuel du réseau selon les simulations réalisées ; • Création d'un réseau viaire interne à l'échelle du périmètre de projet ; • Limitation de l'usage de la voiture au profit de modes doux grâce à plusieurs choix de conception (voirie interne partagée, maillage de venelles piétonnes au droit du secteur Nord notamment) ;	• Concernant le trafic de fond en l'absence de nouveau flux : il n'y a pas d'augmentation du volume de trafic générée par une évolution de l'utilisation du site toutefois et selon l'étude circulation (**annexe F**), en l'absence de mise en œuvre du projet, on constate des flux d'échanges importants le matin entre le boulevard JFK et le nouveau giratoire (induit par le trafic de fond et ceux des projets connexes au projet – notamment projet DATA VILLAGE voir **« Chapitre 5 »**). Le soir, la hausse de trafic est plus modérée mais les axes RN7 et RD191 restent toujours les plus impactés (néanmoins les carrefours présentant de bonnes réserves de capacité, l'écoulement du trafic reste fluide); • Concernant les liaisons douces : aucun aménagement particulier visant à améliorer la perméabilité au droit du périmètre de projet (notamment sur le secteur Nord) n'est réalisé ;

3. Aperçu de l'évolution de l'environnement avec et en l'absence du projet

Hypothèses d'évolutions du site

Thématiques	Évolutions de l'état initial AVEC mise en œuvre du projet	Évolution de l'état initial SANS réalisation du projet (scénario fil de l'eau)
Réseaux/ Energies	**En phase chantier :** • Travaux de raccordement des constructions aux réseaux existants (assainissement, eau potable, électricité…) ; • Augmentation temporaire des besoins énergétiques et en eau ; **En phase exploitation :** • Augmentation permanente des besoins en assainissement, eau potable et en énergie ; • Mise en place d'une stratégie en matière de gestion des EP répondant aux normes actuelles en termes de limitation des rejets ; • Conception des nouveaux bâtiments conforme à la norme RE2020 (seuil 2025) sur le secteur Nord, permettant ainsi de limiter leur consommation d'énergie ; • Développement de pompes à chaleur air-eau pour les bâtiments du secteur Nord, permettant de couvrir l'intégralité des besoins en chauffage et en eau chaude des bâtiments tout en produisant un volume de GES limité.	• Réseaux/énergie : les consommations énergétiques sont nulles (absence d'exploitation du site) tout comme les besoin en eau potable et d'assainissement des eaux usées ;
Déchets	**En phase chantier :** • Volumes supplémentaires en termes de déchets liés à l'exécution des chantiers (secteurs Nord et Sud) ; • Réutilisation de matériaux issus des démolitions du site pour la création de voiries sur le secteur Nord (objectif de diminution des déchets) ; **En phase exploitation :** • Augmentation permanente des volumes de déchets induit par l'exploitation du périmètre de projet (déchets type ménagers ou non dangereux) ; • Aménagement d'espaces dédiés au tri, au stockage et à l'évacuation des déchets, répondant aux besoins de chaque lot.	• Déchets : la gestion des déchets reste inchangée à l'échelle du site (aucun déchet n'est normalement produit en l'absence de programme, exception faite de possible dépôt sauvage ou d'occupation illicite).

4. Bilan Incidences – Impacts – Mesures et suivi des mesures/effets du projet

Préambule

Les bilans ci-après visent à définir l'impact « réel » du projet sur l'environnement en prenant en compte les mesures mises en place pour éviter, réduire ou compenser (ERC) ses incidences.

Ils synthétisent donc la sensibilité environnementale de l'état initial, l'impact potentiel du projet en phase chantier et en phase exploitation, sans mesures particulières, la nature et les principes déterminants de la mesure retenue, et l'impact « résiduel » après mesure.

L'importance de l'impact du projet sur les différentes dimensions de son environnement a donc fait l'objet d'une cotation simple autour des notions suivantes :

- nature de l'impact : nul, négatif ou positif,
- durée de l'impact : temporaire (disparaissant dans le temps) / permanente (impact irrémédiable),
- degré de l'impact :
  - **négligeable** : impact suffisamment faible pour que l'on puisse considérer que le projet n'a pas d'impact ;
  - **faible** : impact dont l'importance ne justifie pas de mesure environnementale (c'est-à-dire des mesures d'évitement ou de réduction ou compensatoire) ;
  - **modéré** : impact dont l'importance peut justifier une ou des mesures environnementales (c'est-à-dire des mesures d'évitement ou de réduction ou compensatoires) ;
  - **fort** : impact dont l'importance justifie nécessairement une ou des mesures environnementales (c'est-à-dire des mesures d'évitement ou de réduction ou compensatoires).

Cette cotation permet de donner une appréciation subjective du niveau de l'impact.

A noter que les mesures ERC sont précisées dans l'hypothèse où la mise en œuvre du projet génère un impact négatif sur l'environnement.

S'il est positif, il ne nécessite pas de mesure ERC particulière.

Sont traitées dans ce chapitre les **incidences en phase chantier et exploitation relevant :**

- **du programme immobilier à dominante résidentielle porté par Accueil Immobilier** ***(secteur Nord)*** ;
- **du programme mixte comprenant la création d'un groupe scolaire et de logements réalisée** ***(secteur Sud)****.*

Néanmoins, l'opération prévue au sein du secteur Sud étant encore à l'étude et sous maîtrise d'ouvrage publique, **la majorité des études techniques environnementales ont considéré uniquement le Secteur Nord**.

L'essentiel des incidences décrites et des mesures proposées concerneront donc ce dernier.

De premières incidences et mesures associées seront ponctuellement présentées concernant le secteur Sud, lorsque les éléments de programmation disponibles à date le permettent.

En outre, les travaux du secteur voirie ayant été achevés en mai 2026, les incidences en lien avec ce dernier ne seront donc pas abordées ici.

Cadre global des chantiers : mise en œuvre et respect d'une Charte « Chantier à faibles nuisances »

A titre liminaire, et pendant les phases « chantier » les solutions des travaux pour éviter et réduire leurs nuisances sur l'environnement ont été réfléchies au regard des prescriptions prévues par des **chartes « chantiers à faibles nuisances » pour des chantiers respectueux de l'environnement et des personnes.**

Dans le cadre de cette démarche, et que les travaux concernent l'aménagement des secteurs (terrassement, raccordement réseaux…Etc) ou la construction des lots (sur le secteur Nord ou le secteur Sud), **chaque entreprise de travaux sur les chantiers s'engage individuellement et collectivement par la signature de cette charte** aux objectifs suivants :

- gestion des déchets produits et consommés,
- maîtrise du bruit,
- maîtrise des nuisances
- sensibilisation et information de tout le personnel et leur contribution pour l'application et le respect des chartes.

Cette charte vaut engagement, elle est signée entre le maître d'ouvrage (Accueil Immobilier notamment pour le secteur Nord), l' (ou les) équipe(s) de maîtrise d'œuvre et les entreprises adjudicataires.

Elle fait partie des pièces contractuelles du marché de travaux remis à chaque entreprise intervenant sur le chantier (signées par toutes les entreprises intervenant sur le chantier, qu'elles soient en relation contractuelle directe ou indirecte avec le(ou les) maitre(s) d'ouvrage des projets).

Un responsable chantier « Environnement » sera désigné au démarrage des chantiers par les maitres d'ouvrage : le maitre d'œuvre d'Execution (MOE). Il s'assurera du respect de la Charte Chantier Faibles Nuisances et en particulier de la maîtrise des impacts environnementaux du chantier.

En aucun cas, cette charte ne se substitue à la réglementation en vigueur qui prévaut sur la tenue, l'organisation et les règles de sécurité à tenir sur les chantiers.

Le respect des prescriptions de la charte « chantier à faibles nuisances » par les entreprises de travaux n'apparait pas distinctement dans les tableaux suivants puisque répondant à une volonté générale d'éviter ou de réduire les nuisances du chantier sur l'environnement (et donc portent sur l'ensemble des thématiques environnementales en compléments, le cas échéant, de mesures particulières prises dans le cadre du chantier).

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Sol »

CHANTIER						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
FORT	Incidences sur la topographie (secteur Nord et secteur Sud) : • Le relief globalement plat de la zone de projet ne sera pas modifié à l'échelle des emprises à construire ; • Adaptation ponctuelle de la topographie dans le cadre de la création de la voirie et des travaux de génie civils classique à l'échelle des lots.	PERMANENT **NEGATIF direct** **FAIBLE**	**REDUCTION** • Gestion optimale et précautionneuse des matériaux issus des déblais/remblais : tri et criblage des matériaux et évacuation vers les filières adaptées pour les déblais non réutilisables ;	*Coût inclus dans le prix forfaitaire d'Installation des Chantiers*	**Accueil Immobilier/ Opérateur du secteur Sud** (via leurs entreprises de travaux)	**NUL**
	Incidences sur la géotechnie (secteur Nord) : • Implantation de bâtiments dans une zone située en risque moyen pour l'aléa retrait-gonflement des argiles ;	PERMANENT **NEGATIF direct** **MODERE** (aléa argiles)	**EVITEMENT** • Voiries/cheminements piétons : répondant aux objectifs de portance attendus en fonction de l'usage ; • Constructions : mise en œuvre de fondations spéciales et solutions de renforcement des niveaux bas, conformément aux prescriptions de l'étude géotechnique.		**Accueil Immobilier** (via ses entreprises de travaux)	
	Incidences liées à la pollution des sols existantes (secteur Nord) Les investigations réalisées *in situ* ont mis en évidence : • une pollution généralisée par HCT (lourd) et en HAP au droit des sols de la parcelle 62 ; • des teneurs en BTEX et en COHV ainsi que des teneurs importantes en naphtalène, xylènes totaux et hydrocarbures aromatique au sein des gaz du site.	PERMANENT **NEGATIF direct** **FORT**	**EVITEMENT** • Les solutions de traitement suivantes seront menées (purge des zones concentrées en polluants, couverture de l'ensemble des espaces verts du site, canalisation d'eau potable surtout à proximité de la parcelle 62 enterrées dans des matériaux sains et mesures de protection pour les travailleurs). Au stade actuel, et pour la gestion de la pollution (notamment sur la parcelle 62), il est prévu : excavation des sols, tri granulométrique des terres polluées et confinement des sols (terre saine+géotexilte)	*Coût de la mesure gestion des pollution (à l'étude) :* **728 à 890 k€**		**négatif FAIBLE**
	Incidences liées à la pollution des sols induite par le projet (secteur Nord et secteur Sud) : • Travaux pouvant engendrer des pollution accidentelles par rejets de matériaux ou liquides	PERMANENT **NEGATIF indirect** **FAIBLE**	**EVITEMENT-REDUCTION** • Mise en œuvre d'une bonne organisation au sein du chantier afin de limiter au maximum les risques de pollution accidentelle ;	*Coût inclus dans le prix forfaitaire d'Installation des Chantiers*	**Accueil Immobilier/ Opérateur du secteur Sud** (via leurs entreprises de travaux)	**NUL**

Modalités de suivi des mesures	• Concernant les fondations, l'équipe de maitrise d'œuvre urbaine, via une mission de coordination architecturale et urbaine, ainsi que les services compétents en urbanisme de la ville, veilleront à l'application des prescriptions géotechniques du projet. • Concernant la pollution accidentelle, respect par les entreprises de travaux du maitre d'ouvrage des prescriptions de la charte de chantier à faible nuisance (document qui sera annexé à l'acte d'engagement des marchés de travaux qui seront passés avec les entreprises). • Constat sur place et vérification de la présence des clauses particulières dans les marchés de travaux.	**Modalités de suivi des effets**	• Suivis environnementaux assurés par le Maitre d'œuvre d'exécution (MOE) de la Charte « chantier à faibles nuisances » ;

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Sol »

EXPLOITATION						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
FORT	Incidences sur la topographie (secteur Nord et secteur Sud) : Une fois les « phases » chantier menées, la topographie du site ne sera plus modifiée en phase exploitation. Aucune mesure n'est donc nécessaire, les mesures ayant déjà été prises durant les « chantiers ».	**NUL**	-	-	-	-
	Incidences sur la géotechnie (secteur Nord et secteur Sud) : Les principes de fondation envisagées et validées dans les phases ultérieures des projets, et qui auront été mis en œuvre en phase « Chantier », permettent d'affranchir les nouvelles constructions de tout risque.	**NUL**	-	-	-	-
	Incidences sur la pollution des sols (secteur Nord) **En lien avec la dépollution des sols menée en phase chantier**, plusieurs restrictions d'usage et dispositions constructives dans le projet sont prévues : interdiction d'infiltration, de pompage et d'utilisation de la nappe au droit du site et l'interdiction des cultures potagères et fruitière sur la zone « parcelle 62 », interdiction de pompage et d'utilisation de la nappe au droit du site et proscription d'usages sensibles sur site (type crèche) sur la zone « parcelle 62 ». Au regard de l'analyse des risques sanitaires menées après dépollution des sols, les résultats des calculs de risque, pour la voie d'exposition par inhalation de substances volatiles, modélisés depuis les concentrations dans les gaz du sol, indiquent des niveaux de risque cancérigènes et non cancérigènes inférieurs aux seuils de référence (QD et ERI), pour les cibles considérées pour les scénarii considérés. De ce fait, il est retenu que le site est compatible avec les usages futurs projetés sans une dépollution supplémentaire sous réserve que les mesures de gestion prévues à l'issue des missions Plan de Gestion soient respectées (excavation prévue, apport de terres saines au droit des futurs espaces verts et contrôle de la qualité des milieux).	**NUL**	-	-	-	-

Modalités de suivi des mesures	-	**Modalités de suivi des effets**	-

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Eau »

CHANTIER						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
MOYEN	Incidences liées au risque de pollution accidentelle (secteur Nord et secteur Sud) : Risques en lien avec une pollution du sol/sous-sol au cours des travaux (liées aux installations de chantier, circulation, pollution accidentelle, ruissellement des eaux de pluie) ;	TEMPORAIRE **NEGATIF indirect** **FAIBLE**	**EVITEMENT - REDUCTION** • Respect des impératifs issus de la réglementation en vigueur (Code de l'environnement, code de la santé publique) ; • Maintien d'une bonne organisation du chantier pour limiter au maximum les risques de pollution accidentelle par déversement de substances toxiques ;	*Coût inclus dans le prix forfaitaire d'Installation des Chantiers*	**Accueil Immobilier/ Opérateur du secteur Sud** (via leurs entreprises de travaux)	**NUL**
	Incidences liés à la présence d'eaux souterraines (secteur Nord) : Risques en lien avec : • la présence de la nappe (mesurée entre -3,5 et – 1m/TN) ; • ses remontées (niveaux des plus hautes eaux pour les occurrences décennales et centennales dépassant localement le niveau du TN).	PERMANENT **POSITIF direct/ indirect**	**EVITEMENT** • Concernant les travaux de terrassement : mise en place d'un système de gestion des arrivées d'eau adapté (système de fosses et tranchées drainantes associées à des puisards) permettant la réalisation des terrassements, des fondations et des éventuelles fosses hors d'eau ; • Concernant les futurs bâtiments : principes de constructions et d'aménagement permettant de protéger les parties enterrées des bâtiments, les niveaux en RDC et les aménagements extérieurs vis-à-vis de la nappe et de ses remontées.		**Accueil Immobilier** (via ses entreprises de travaux)	

Modalités de suivi des mesures	• Suivi des mouvements de la nappe par les entreprises de travaux (contrôle régulier, mise en œuvre de fond de fouille étanche et zones de stockage imperméables…) ; • Respect par les entreprises de travaux du maitre d'ouvrage des prescriptions de la charte de chantier à faible nuisance (document qui sera annexé à l'acte d'engagement des marchés de travaux qui seront passés avec les entreprises) ; • Constat sur place et vérification de la présence des clauses particulières dans les marchés de travaux.	**Modalités de suivi des effets**	• Suivis environnementaux assurés par le Maitre d'œuvre d'exécution (MOE) de la Charte « chantier à faibles nuisances » ;

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Eau »

EXPLOITATION						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
MOYEN	Incidences vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales des programmes immobiliers (secteur Nord) : • Implantation de nouveaux bâtiments et d'emprises de desserte induisant une imperméabilisation partielle du site et *in fine* une augmentation du coefficient de ruissellement ; • Respect attendue de la neutralité hydraulique des projets dans leurs configuration « exploitation ».	PERMANENT **NEGATIF direct FAIBLE à MODERE**	**REDUCTION** Amélioration de l'état hydraulique par rapport à l'état initial à travers : • Le développement de dispositifs permettant l'infiltration des 10 premiers mm (maximisation des revêtements perméables/semi-perméables, toitures réservoirs, noues…) ; • La mise en placet de systèmes de régulation pour la gestion des pluies trentennales ou d'occurrences exceptionnelles.			-
	Risques de pollution des eaux induits par « l'exploitation » du périmètre de projet (secteur Nord et secteur Sud) : • Concernant les eaux superficielles : aucun impact n'est à prévoir, l'écoulement le plus proche (la Seine) étant localisé à plus de 250 ; • Concernant les eaux souterraines : possible pollution véhiculée par les eaux pluviales dans le cadre de l'exploitation des programmes immobiliers.	PERMANENT **NEGATIF direct** **FAIBLE**	Extraction et dissipation des polluants présents dans les eaux pluviales gérées à l'aide de plusieurs dispositifs : • Noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant en limite de voirie ; • Décanteur particulaire pour le parking silo ; • Séparateur à hydrocarbures pour le stationnement en sous-sol.	-	-	-

Modalités de suivi des mesures	-	**Modalités de suivi des effets**	-

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Climat »

CHANTIER						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
			EVITEMENT - REDUCTION			
MOYEN à FAIBLE	Incidences sur le Climat (secteur Nord et secteur Sud) : Les travaux prévus pendant le chantier du projet ne sont ni d'ampleur (de par leur étendue géographique et leur durée), ni de nature à bouleverser les conditions climatiques générales actuelles qui prévalent en Île-de-France. En revanche, les flux de matières, matériaux, main-d'œuvre, l'usage des engins seront à l'origine d'émissions de CO_2.	PERMANENT **NEGATIF direct**	• Réemploi in situ de près de 1 900 m³ de matériaux issus des démolitions des bâtiments du site dans le cadre de la construction de la voirie ; • Optimisation des déblais et remblais, permettant de réduire les distances d'acheminement et donc les émissions de GES liées ; • Mise en place d'un plan de circulation spécifique ; • Mesures techniques et comportementales des compagnons sur le chantier.	*Coût inclus dans le prix forfaitaire d'Installation des Chantiers*	**Accueil Immobilier/ Opérateur du secteur Sud** (via leurs entreprises de travaux)	**POSITIF direct**

Modalités de suivi des mesures	• Respect par les entreprises de travaux du maitre d'ouvrage des prescriptions de la charte de chantier à faible nuisance (document qui sera annexé à l'acte d'engagement des marchés de travaux qui seront passés avec les entreprises). • Constat sur place et vérification de la présence des clauses particulières dans les marchés de travaux.	**Modalités de suivi des effets**	• Suivis environnementaux assurés par le Maitre d'œuvre d'exécution (MOE) de la Charte « chantier à faibles nuisances » ;

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Climat »

EXPLOITATION						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
MOYEN à FAIBLE	Incidences carbones liées à l'exploitation du site (secteur Nord et secteur Sud) : Le secteur de la Demi-Lune étant voué à des usages résidentiels, tertiaires (commerce/services) et à l'accueil d'équipement public, le projet n'est pas de nature, à son échelle, à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale.	**NUL**	-	-	-	-
	Incidences au regard du confort thermique (secteur Nord) : D'après l'étude réalisée (annexe D) : • Concernant les vents, les nouvelles constructions, qui présentent des densités et des hauteurs modérées, ne perturberont pas de manière significative les flux d'air naturels ; • Concernant l'ensoleillement, la construction de nouveaux bâtiments et le renforcement de la couverture arborée permettront la création d'espaces confortables au sein du secteur Nord, notamment en été ; • Concernant l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'augmentation de la part de surfaces non imperméabilisées et la plantation de nombreux arbres entraîneront au global une diminution de 6,7°C de la température maximale moyenne du sol par rapport à l'existant.	PERMANENT **POSITIF direct**	-	-	-	-

Modalités de suivi des mesures	-	**Modalités de suivi des effets**	-

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Qualité de l'air »

CHANTIER						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
			REDUCTION			
MOYEN	Incidences sur la Qualité de l'air (secteur Nord et secteur Sud) : Classiquement, les différentes sources de pollution atmosphérique possibles sont les suivantes : • Pollution issue des gaz d'échappement des engins ; • Pollution liée aux procédés de travail mécaniques (poussières, on rappelle qu'aucune démolition n'est prévue); • Pollution liée aux procédés de travail thermiques (émissions de COV et d HAP), il s'agit des procédés de chauffage (pose de revêtement) – découpage – enduisage à chaud – soudage …) ; • Pollution liée aux modifications de circulation induites par le chantier : selon les simulations réalisées à l'horizon des chantiers des diminutions pour tous les polluants par rapport à aujourd'hui sont relevées (du fait du renouvellement du parc automobile et l'amélioration technologique des moteurs – électrification – et des carburants).	TEMPORAIRE **NEGATIF direct** **NON EVALUE** (émissions GES engins, thermiques ou mécaniques des chantiers)	• Mesures visant à réduire les nuisances liées aux émissions de poussière : arrosage préventif des surfaces, brumisateurs, implantation des équipement et zones de stockages en fonction des vents dominants… ; • Respect de bonnes pratiques comportementales : maintien d'un site propre, planification… ; • Concernant spécifiquement les émissions lors des opérations de préparation du bitume, de revêtement et d'étanchéité : mesures techniques lors du choix des préparations thermiques (bannissement du goudron, emploi d'émulsions bitumeuses plutôt que de solutions bitumeuses….) ;	*Coût inclus dans le prix forfaitaire d'Installation des Chantiers*	**Accueil Immobilier/ Opérateur du secteur Sud** (via leurs entreprises de travaux)	**POSITIF direct**

Modalités de suivi des mesures	• Respect par les entreprises de travaux du maitre d'ouvrage des prescriptions de la charte de chantier à faible nuisance (document qui sera annexé à l'acte d'engagement des marchés de travaux qui seront passés avec les entreprises). • Constat sur place et vérification de la présence des clauses particulières dans les marchés de travaux.	**Modalités de suivi des effets**	• Suivis environnementaux assurés par le Maitre d'œuvre d'exécution (MOE) de la Charte « chantier à faibles nuisances » ;

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Qualité de l'air »

EXPLOITATION						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable (s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
MOYEN	Incidences liées aux émissions induites par l'exploitation même des bâtiments (secteur Nord et secteur Sud) : les émissions polluantes liées au bâti devraient être restreintes et leurs impacts seront minimes, par rapport aux autres sources d'émissions déjà présentes, en particulier la circulation automobile.	**NUL**	-	-	-	-
	Incidences liées aux émissions induites par l'exploitation du site - flux routiers générateur d'émissions de GES (secteur Nord et secteur Sud) : Selon l'étude qualité de l'air (**annexe C**), l'impact des déplacements liés au projet montrent qu'ils auront un impact très limité sur la qualité de l'air au droit du site à son horizon d'exploitation (2029) : • Les scénarios « avec projet » présente des concentrations en Nox (principal polluant émis par le trafic routier) plus élevées que le scénario dit « sans projet » (+9 à +10%) compte tenu de l'augmentation de trafic ; • Néanmoins, des concentrations en NOx inférieures à l'état initial (-9 à -10%) ; • Avec le projet, les hausses de pollution les plus fortes sont observées au niveau des voies nouvellement créés (brins n°10 et n°12-16) pour desservir le projet, ainsi que de l'avenue des Roissy Hauts ; La réalisation du projet et les hausses de trafic associées sur la zone de projet ne sont néanmoins pas de nature à influer significativement sur les concentrations en polluants ni d'engendrer des risques sanitaires pour les habitants et les usagers de la zone (cette conclusion a été confirmée par une Évaluation des Risques Sanitaires).	PERMANENT **NEGATIF direct** **FAIBLE**	**EVITEMENT – REDUCTION** Concernant le projet Accueil, plusieurs orientations architecturales permettant une meilleure dispersion horizontale et verticale de la pollution : • L'aménagement d'une rupture des façades en bordure de la voie ; • La discontinuité dans la hauteur des bâtiments. Concernant le projet du secteur Sud, des mesures pourront être définies par le maître d'ouvrage lorsque celui-ci aura atteint un stade de développement plus avancé.	*Cout des mesures intégré aux coûts de constructions du programme immobilier*	**Accueil Immobilier (conception)**	**POSITIF direct**

Modalités de suivi des mesures	-	**Modalités de suivi des effets**	-

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Biodiversité »

CHANTIER						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
TRES FAIBLE à FORT (Chiroptères) **TRES FAIBLE à MODERE** (Habitat) **MODERE** (EEE)	Incidences sur les zones d'intérêt écologiques réglementaires et patrimoniales (secteur Nord et secteur Sud) : • Zone de projet localisé dans un environnement urbain et non concerné par un périmètre de sensibilité écologique (NATURA 2000, ZNIEFF, APB…) ; • Le site n'accueille actuellement aucune zone humide.	**NUL**	-	**-**	-	**-**
TRES FAIBLE à FAIBLE (Flore / Avifaune / Invertébrés) **FAIBLE** (Reptiles) **TRES FAIBLE** (Mammifère/ Amphibiens)	Incidences sur la biodiversité locale (secteur Nord) : Selon le diagnostic faune-flore, les impacts globaux en phase chantier sont : • destruction ou altération totale/partielle d'habitats ; • destruction partielle ou totale d'espèces végétales et destruction accidentelle d'individus ; • dissémination d'espèces exotiques envahissantes ; • dérangement ou perturbation de la faune provoquée par les pollutions caractéristiques des phases chantier ; • altération des continuités écologiques existantes (intra ou extra-site)	*Les impacts bruts de la phase chantier sont présentés ci-après*	*Les mesures adoptées dans le cadre de la phase chantier sont présentées ci-après*	**-**	**Accueil Immobilier** (conception/via ses entreprises de travaux)	*Les incidences résiduelles après application des mesures ERC sont présentées ci-après*

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Biodiversité »

Mesures ERC en phase chantier et impacts résiduels (1/3)

Groupement(s)	Espèce/Espace impactée	Enjeu écologique	Impact brut	Mesures d'Evitement-Réduction	Impact résiduel
Espaces naturels	Réserve de Biosphère de Fontainebleau et du Gâtinais (zone de transition)	Modéré	**Modéré**	Toutes les mesures sont compatibles avec les objectifs de la réserve de Biosphère.	**Faible**
Trames vertes et bleues	Corridor de déplacement aérien Est-Ouest (Zone humide du petit Mennecy à Moulin Galant <-> Berges de Seine)	Modéré	**Modéré**	Toutes les mesures sont compatibles avec le maintien des réseaux écologiques locaux.	**Faible**
Flore/ Cortèges floristiques	Prairies de fauche planitiaires subatlantiques	Faible	**Modéré**	/	**Modéré**
	Fourrés médio-européens sur sols riches	Faible	**Modéré**		**Modéré**
	Ronciers	Très Faible	**Faible**		**Faible**
	Haies d'espèces non indigènes	Très faible	**Négligeable**		**Négligeable**
	Plantations d'arbustes ornementaux	Très faible	**Faible**		**Faible**
	Boisements non riverains à Betula, Populus tremula ou Sorbus aucuparia	Faible	**Modéré**		**Modéré**
	Boisements mésotrophes et eutrophes à Quercus, Carpinus, Fraxinus, Acer, Tilia, Ulmus et boisements associés	Modéré	**Faible**	ME1- Préservation des cordons arborés ME2- Préservation des arbres « remarquables » MR4 – Protection des habitats et éléments d'intérêt écologique de l'existant MR5 – Lutte contre la dissémination des espèces exotiques envahissantes MR6 – Limitation des pollutions de chantier et réduction du dérangement temporaire	**Très faible**
	Alignements d'arbres	Très faible	**Faible**	/	**Faible**
	Sites de construction et de démolition en zones urbaines et suburbaines	Très faible	**Faible**		**Faible**
	Réseaux routiers	Très faible	**Faible**		**Faible**
Flore	Espèce végétale patrimoniale à enjeu faible (Saule pourpre)	Faible	**Modéré**	MR3 – Transplantation du Saule pourpre MR4 – Protection des habitats et éléments d'intérêt écologique de l'existant MR5 – Lutte contre la dissémination des espèces exotiques envahissantes MR6 – Limitation des pollutions de chantier et réduction du dérangement temporaire	**Faible**
	Autres espèces végétales à enjeu très faible	Très faible	**Faible**	MR5 – Lutte contre la dissémination des espèces exotiques envahissantes	**Faible**
Avifaune	Milieux arbustifs (fourrés, ronciers…)		**Faible**	MR1- Adaptation du calendrier de travaux à la faune sensible	**Faible**

Source : URBALIA, 2026

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Biodiversité »

Mesures ERC en phase chantier et impacts résiduels (2/3)

Groupement(s)	Espèce/Espace impactée	Enjeu écologique	Impact brut	Mesures d'Evitement-Réduction	Impact résiduel
	Espèces protégées à faible enjeu écologique liées aux milieux arbustifs : fauvette à tête noire, Mésange bleue, Mésange charbonnière, rouge-gorge familier	Faible		MR6 – Limitation des pollutions de chantier et réduction du dérangement temporaire	
	Autres espèces sans enjeu de conservation et liées aux milieux arbustifs : Merle noir..	Très faible	**Très faible**		**Négligeable**
	Milieux arborés (Boisements…)				
	Espèces protégées à enjeu écologique faible liées aux milieux arborés : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Grimpereau des jardins, Pinson des arbres, Rougegorge familier…	Faible	**Faible**	ME1- Préservation des cordons arborés ME2- Préservation des arbres « remarquables » MR1- Adaptation du calendrier de travaux à la faune sensible MR4 – Protection des habitats et éléments d'intérêt écologique de l'existant MR6 – Limitation des pollutions de chantier et réduction du dérangement temporaire	**Très faible**
	Autres espèces à enjeux écologiques très faibles liées aux milieux arborés : Pigeon biset, Pigeon ramier, Pie bavarde, etc.	Très faible	**Négligeable**		**Négligeable**
	Milieux ouverts (prairies…)				
	Autres espèces à enjeux écologiques très faibles liées aux milieux ouverts : Faucon crécerelle.	Très faible	**Négligeable**	MR1- Adaptation du calendrier de travaux à la faune sensible	**Négligeable**
Reptiles	Espèce protégée à enjeu écologique faible : Lézard des murailles	Faible	**Faible**	ME1- Préservation des cordons arborés MR1- Adaptation du calendrier de travaux à la faune sensible MR2- Défavorabilisation pour le lézard des murailles MR4 – Protection des habitats et éléments d'intérêt écologique de l'existant MR6 – Limitation des pollutions de chantier et réduction du dérangement temporaire	**Très faible**
Amphibiens	L'aire d'étude immédiate et ses alentours n'incluent pas d'habitats de reproduction favorables pour les amphibiens et aucune espèce n'a été contactée	Très faible	**Négligeable**	/	**Négligeable**
Invertébrés	Espèce protégée à faible enjeu écologique liée aux milieux fermés et semi-ouvert : Grande Tortue	Faible	**Faible**	ME1- Préservation des cordons arborés ME2- Préservation des arbres « remarquables » MR1- Adaptation du calendrier de travaux à la faune sensible MR4 – Protection des habitats et éléments d'intérêt écologique de l'existant MR6 – Limitation des pollutions de chantier et réduction du dérangement temporaire	**Très faible**

Source : URBALIA, 2026

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Biodiversité »

Mesures ERC en phase chantier et impacts résiduels (3/3)

Groupement(s)	Espèce/Espace impactée	Enjeu écologique	Impact brut	Mesures d'Evitement-Réduction	Impact résiduel
	Espèce menacée à faible enjeu écologique liée aux milieux ouverts : Aeschne isocèle, Libellule fauve	Faible	**Faible**	MR1- Adaptation du calendrier de travaux à la faune sensible MR6 – Limitation des pollutions de chantier et réduction du dérangement temporaire	**Faible**
	Espèces sans enjeu écologique notable liées aux milieux ouverts, semi-ouverts et fermés: Criquet duettiste et mélodieux, Tircis, Paon du jour, Piéride de la Rave, Penipatte bleuatre, Orthetum réticulé..	Très faible	**Très faible**	ME1- Préservation des cordons arborés ME2- Préservation des arbres « remarquables » MR1- Adaptation du calendrier de travaux à la faune sensible MR4 – Protection des habitats et éléments d'intérêt écologique de l'existant MR6 – Limitation des pollutions de chantier et réduction du dérangement temporaire	**Très faible**
Mammifères terrestres	Aucune espèce observée à ce jour et site peu accessible	Très faible	**Négligeable**	/	**Négligeable**
Chiroptères	**Gîtes sylvicoles (arbres à cavités ...)**			ME1- Préservation des cordons arborés ME2- Préservation des arbres « remarquables » MR1- Adaptation du calendrier de travaux à la faune sensible MR4 – Protection des habitats et éléments d'intérêt écologique de l'existant MR6 – Limitation des pollutions de chantier et réduction du dérangement temporaire	
	Espèces protégées à enjeu fort : Pipistrelle commune, Murin de Daubenton	Fort	**Modéré**		**Faible**
	Espèces protégées à enjeu modéré : Noctule commune	Modéré	**Modéré**		**Faible**
	Espèces protégées à enjeu faible à modéré : Pipistrelle de Kuhl, Oreillard roux/Oreillard gris, Noctule de Lesiler, Pipistrelle de Nathusius, Sérotine commune	Faible à modéré	**Faible à modéré**		**Faible**

Modalités de suivi des mesures	Un accompagnement écologique régulier devra être assuré par un écologue pendant les travaux afin de veiller à la bonne application des mesures environnementales, d'ajuster les actions si nécessaire et de prévenir tout impact résiduel sur la faune et la flore. Cet accompagnement comprendra à minima: • Un passage en amont du chantier ; • Un suivi trimestriel (environ un passage tous les 3 mois ; • un passage dédié à l'accompagnement de l'installation des aménagements pour la faune ; • Un passage de fin de chantier, réalisé à la livraison, visant à vérifier la conformité écologique des aménagements et du site.	**Modalités de suivi des effets**	*(voir phase exploitation)*

Source : URBALIA, 2026

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Biodiversité »

EXPLOITATION						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable (s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**

TRES FAIBLE à FORT (Chiroptères)
 	
TRES FAIBLE à MODERE (Habitat)
 	
MODERE (EEE)
 	
TRES FAIBLE à FAIBLE (Flore / Avifaune / Invertébrés)
 	
FAIBLE (Reptiles)
 	
TRES FAIBLE (Mammifère/
	Incidences sur la biodiversité locale (secteur Nord) :
	
	Selon le diagnostic faune-flore, les impacts globaux en phase exploitation sont :
	
	• disparition définitive de tout ou partie de l'habitat favorable initial ;
	• destruction accidentelle d'individus par :
	  ○ écrasements d'individus ;
	  ○ collisions d'oiseaux avec le bâtiment ;
	  ○ gestion inadaptée ;
	• dérangement de la faune/Pollutions ;
	• dégradation de la qualité des habitats par gestion inadaptée ;
	• dégradations de corridors de déplacements.
		Les impacts bruts de la phase exploitation sont présentés ci-après	*Les mesures adoptées dans le cadre de la phase exploitation sont présentées ci-après*	-	**Accueil Immobilier** (conception)
					
					Propriétaires des programmes (gestion des espaces)
						Les incidences résiduelles après application des mesures ERC sont présentées ci-après

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Biodiversité »

Mesures ERC en phase exploitation et impacts résiduels (1/3)

Groupement(s)	Espèce/Espace impactée	Enjeu écologique	Impact brut	Mesures d'Evitement-Réduction	Impact résiduel
Espaces naturels	Réserve de Biosphère de Fontainebleau et du Gâtinais (zone de transition)	**Modéré**	**Modéré**	Toutes les mesures sont compatibles avec les objectifs de la réserve de Biosphère.	**Faible**
Trames vertes et bleues	Corridor de déplacement aérien Est-Ouest (Zone humide du petit Mennecy à Moulin Galant <-> Berges de Seine)	**Modéré**	**Modéré**	Toutes les mesures sont compatibles avec le maintien des réseaux écologiques locaux.	**Faible**
Flore/ Cortèges floristiques	Boisements mésotrophes et eutrophes à Quercus, Carpinus, Fraxinus, Acer, Tilia, Ulmus et boisements associés	**Modéré**	**Modéré**	MR13 – Réduction des pollutions et du dérangement permanent liés aux usages MR14 – Mise en place d'une gestion écologique et différencié en phase exploitation	**Faible**
Avifaune	**Milieux arbustifs (fourrés, ronciers…)**		**Faible**	MR7- Etoffement des haies horticoles	**Très faible**

Source : URBALIA, 2026

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Biodiversité »

Mesures ERC en phase exploitation et impacts résiduels (2/3)

Groupement(s)	Espèce/Espace impactée	Enjeu écologique	Impact brut	Mesures d'Evitement-Réduction	Impact résiduel
	Espèces protégées à faible enjeu écologique liées aux milieux arbustifs : fauvette à tête noire, Mésange bleue, Mésange charbonnière, rouge-gorge familier	Faible		MR10 – Mise en place d'une végétation attractive pour la faune MR12 – Réduction du risque de collision d'oiseaux MR13 – Réduction des pollutions et du dérangement permanent liés aux usages MR14 – Mise en place d'une gestion écologique et différencié en phase exploitation	
	Autres espèces sans enjeu de conservation et liées aux milieux arbustifs : Merle noir..	Très faible	**Très faible**		**Négligeable**
	Milieux arborés (Boisements…)				
	Espèces protégées à enjeu écologique faible liées aux milieux arborés : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Grimpereau des jardins, Pinson des arbres, Rougegorge familier…	Faible	**Faible**	MR10 – Mise en place d'une végétation attractive pour la faune MR12 – Réduction du risque de collision d'oiseaux MR13 – Réduction des pollutions et du dérangement permanent liés aux usages MR14 – Mise en place d'une gestion écologique et différencié en phase exploitation	**Très faible**
	Autres espèces à enjeux écologiques très faibles liées aux milieux arborés : Pigeon biset, Pigeon ramier, Pie bavarde, etc.	Très faible	**Négligeable**		**Négligeable**
	Milieux ouverts (prairies…)				
	Autres espèces à enjeux écologiques très faibles liées aux milieux ouverts : Faucon crécerelle.	Très faible	**Négligeable**	MR8 – Reproduction du couvert prairial MR10 – Mise en place d'une végétation attractive pour la faune MR12 – Réduction du risque de collision d'oiseaux MR13 – Réduction des pollutions et du dérangement permanent liés aux usages MR14 – Mise en place d'une gestion écologique et différencié en phase exploitation	**Négligeable**
Reptiles	Espèce protégée à enjeu écologique faible : Lézard des murailles	Faible	**Faible**	MR13 – Réduction des pollutions et du dérangement permanent liés aux usages MR14 – Mise en place d'une gestion écologique et différencié en phase exploitation	**Faible**
Amphibiens	L'aire d'étude immédiate et ses alentours n'incluent pas d'habitats de reproduction favorables pour les amphibiens et aucune espèce n'a été contactée	Très faible	**Négligeable**	MR9 – Mise en place d'un aménagement humide fonctionnel MR10 – Mise en place d'une végétation attractive pour la faune MR11- Maintien des corridors de déplacement terrestres MR13 – Réduction des pollutions et du dérangement permanent liés aux usages MR14 – Mise en place d'une gestion écologique et différencié en phase exploitation	**Négligeable**
Invertébrés	Espèce protégée à faible enjeu écologique liée aux milieux fermés et semi-ouvert : Grande Tortue	Faible	**Très faible**	MR7- Etoffement des haies horticoles MR8 – Reproduction du couvert prairial MR9 – Mise en place d'un aménagement humide fonctionnel MR10 – Mise en place d'une végétation attractive pour la faune MR13 – Réduction des pollutions et du dérangement permanent liés aux usages MR14 – Mise en place d'une gestion écologique et différencié en phase exploitation	**Négligeable**

Source : URBALIA, 2026

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Naturel » - thématique « Biodiversité »

Mesures ERC en phase exploitation et impacts résiduels (3/3)

Groupement(s)	Espèce/Espace impactée	Enjeu écologique	Impact brut	Mesures d'Evitement-Réduction	Impact résiduel
	Espèce menacée à faible enjeu écologique liée aux milieux ouverts : Aeschne isocèle, Libellule fauve	Faible	**Faible**	MR8 – Reproduction du couvert prairial MR9 – Mise en place d'un aménagement humide fonctionnel MR10 – Mise en place d'une végétation attractive pour la faune MR13 – Réduction des pollutions et du dérangement permanent liés aux usages MR14 – Mise en place d'une gestion écologique et différencié en phase exploitation	**Très faible**
	Espèces sans enjeu écologique notable liées aux milieux ouverts, semi-ouverts et fermés: Criquet duettiste et mélodieux, Tircis, Paon du jour, Piéride de la Rave, Penipatte bleuatre, Orthetum réticulé..	Très faible	**Très faible**	MR7- Etoffement des haies horticoles MR8 – Reproduction du couvert prairial MR9 – Mise en place d'un aménagement humide fonctionnel MR10 – Mise en place d'une végétation attractive pour la faune MR13 – Réduction des pollutions et du dérangement permanent liés aux usages MR14 – Mise en place d'une gestion écologique et différencié en phase exploitation	**Négligeable**
Mammifères terrestres	Aucune espèce observée à ce jour et site peu accessible	Très faible	**Négligeable**	MR7- Etoffement des haies horticoles MR8 – Reproduction du couvert prairial MR10 – Mise en place d'une végétation attractive pour la faune MR11- Maintien des corridors de déplacement terrestres MR13 – Réduction des pollutions et du dérangement permanent liés aux usages MR14 – Mise en place d'une gestion écologique et différencié en phase exploitation	**Négligeable**
Chiroptères	**Gîtes sylvicoles (arbres à cavités …)**			MR7- Etoffement des haies horticoles MR8 – Reproduction du couvert prairial MR9 – Mise en place d'un aménagement humide fonctionnel MR10 – Mise en place d'une végétation attractive pour la faune MR11- Maintien des corridors de déplacement terrestres MR12 – Réduction du risque de collision d'oiseaux MR13 – Réduction des pollutions et du dérangement permanent liés aux usages MR14 – Mise en place d'une gestion écologique et différencié en phase exploitation	
	Espèces protégées à enjeu fort : Pipistrelle commune, Murin de Daubenton	Fort	**Modéré**		**Faible**
	Espèces protégées à enjeu modéré : Noctule commune	Modéré	**Modéré**		**Faible**
	Espèces protégées à enjeu faible à modéré : Pipistrelle de Kuhl, Oreillard roux/Oreillard gris, Noctule de Lesiler, Pipistrelle de Nathusius, Sérotine commune	Faible à modéré	**Faible à modéré**		**Faible**

Modalités de suivi des mesures	-	**Modalités de suivi des effets**	À compter de la livraison de l'opération, un suivi écologique sera réalisé tous les 2 ans pendant 6 ans. Ces suivis seront conduits a minima sur deux saisons favorables aux inventaires (printemps et été) et comprendront 4 passages annuels. Ce dispositif de monitoring permettra d'observer l'évolution des populations des espèces à enjeux, d'identifier les éventuels dysfonctionnements, opportunités et pistes d'amélioration des mesures ERC.

Source : URBALIA, 2026

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Humain » - thématiques « Contexte socio-économique / Cadre de vie »

CHANTIER						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
FAIBLE	Occupation des sols et contexte socio-économique (secteur Nord et secteur Sud) : Durant les phases chantiers, plusieurs entreprises se succèdent et travaillent sur le site, apportant ainsi une contribution temporaire à l'économie locale par le biais : • des achats de matériaux et fournitures pour le chantier (matériaux de construction, carburants, etc.) ; • de la restauration (et éventuellement de l'hébergement d'une partie des employés travaillant sur le chantier sur les communes ou le territoire) ; • de l'embauche temporaire d'une partie de la main d'œuvre locale. Concernant spécifiquement la réalisation du projet Accueil sur le secteur Nord, la phase travaux devrait engendrer la création d'environ 450 emplois sur le territoire, de manière directe ou indirecte.	TEMPORAIRE **POSITIF direct/ indirect**	-	**-**	-	**-**

Modalités de suivi des mesures	-	**Modalités de suivi des effets**	-

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Humain » - thématiques « Contexte socio-économique / Cadre de vie »

EXPLOITATION						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
FAIBLE	Incidences liées au contexte socio-économique (secteur Nord) : • La création de plus de 600 logements permet de répondre aux besoins de production de logements sur la commune • L'intégration d'environ 28 % de LLS (hors logements étudiants et séniors) participera à la réduction du déficit de logements sociaux que connaît la commune ; • les activités commerciales développées en RDC permettront la création d'environ 16 emplois	PERMANENT **POSITIF direct**	-	**-**	-	**-**
	Incidences sur les équipements scolaires (secteur Sud) : Le quartier n'offrant actuellement pas un bon niveau d'équipements scolaires, la création d'un nouveau groupe scolaire au sein du secteur Sud du secteur de la Demi-Lune permettra de répondre aux besoins des ménages coudraysiens existant et futurs en la matière.		-	**-**	-	**-**
	Incidences liées au risque industriel/technologique (secteur Nord et secteur Sud) : • Le périmètre de projet n'est pas directement exposé à un risque technologique ou industriel particulier (premier ICPE à 150 m, premier SEVESO à 600 m) ; • les constructions prévues ne sont pas susceptibles d'être classée comme des activités dangereuses pour l'environnement et le public.	**NUL**	-	**-**	-	**-**
	Incidences liées à la pollution lumineuse (secteur Nord et secteur Sud) : En phase exploitation, les émissions lumineuses seront celles d'un quartier urbain classique et seront essentiellement dues: • A l'éclairage public le long des axes viaires ou au sein de cœur d'ilot / espaces paysagers privés ou publics et le cas échéant (sécurité) ; • Aux phares des véhicules entrant/sortant du centre-ville en période nocturne ; • A l'éclairage global des façades des bâtiments de logements voire les RDC actifs (commerces) en période nocturne.	PERMANENTE **NEGATIF direct** **FAIBLE**	**REDUCTION** • Réflexion globale à l'optimisation des éclairages du site (espaces communs et lots privés) • Enseignes lumineuses limitées ; précautions particulières dans l'orientation des luminaires extérieurs afin d'éviter les nuisances vis-à-vis de la faune (en lien avec mesures « Biodiversité »).	*Coût inclus dans les coûts de construction des programmes immobiliers*	**Accueil Immobilier** (conception)	**POSITIF**

Modalités de suivi des mesures	-	**Modalités de suivi des effets**	-

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Humain » - thématique « Environnement urbain, paysager et patrimonial »

CHANTIER						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
FAIBLE	Incidences sur l'environnement urbain et paysager • Altération temporaire du paysage et du cadre de vie (clôtures, stationnement d'engins lourds, utilisation d'éclairage…) ; • Nuisances visuelles perceptibles depuis les voies longeant le site et les bâtiments voisins (essentiellement à vocation d'activités) ; • éclairage de nuit sur l'emprise des travaux proscrit (sauf raison majeure de sécurité).	TEMPORAIRE **NEGATIF direct** **FAIBLE**	**EVITEMENT - REDUCTION** • Engagement des entreprises de travaux à appliquer des précautions particulières à garantir la propreté du site de chantier et des voies situées à proximité (palissade de qualité, bâchage des bennes de collecte, nettoyage périodique des abords du chantier…) ; **ACCOMPAGNEMENT** • Effacement total des traces des chantiers avec nettoyage, réhabilitation des aires utilisées par replantation et par mise en décharge des déchets produits ; • Une information régulière des usagers pourra être mise en place concernant le déroulement des chantiers (portée par Accueil Immobilier). L'établissement d'un point de contact direct avec le Maître d'ouvrage permettra de traiter d'éventuelles plaintes ;	*Coût inclus dans le prix forfaitaire d'Installation des Chantiers*	**Accueil Immobilier/Opérateur du secteur Sud** (via leurs entreprises de travaux)	**NUL**
	Incidences sur l'environnement patrimonial • Site non inclus dans un périmètre de protection de monument historique et absence de co-visibilité directe ; *En cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques au cours de la phase « Chantier », les maitres d'ouvrage seront dans l'obligation d'informer immédiatement les maires des communes de Vernouillet ou de Triel-sur-Seine.*	**NUL** (en l'état)	-	-	-	-

Modalités de suivi des mesures	• Respect par les entreprises de travaux du maitre d'ouvrage des prescriptions de la charte de chantier à faible nuisance (document qui sera annexé à l'acte d'engagement des marchés de travaux qui seront passés avec les entreprises). • Constat sur place et vérification de la présence des clauses particulières dans les marchés de travaux.	**Modalités de suivi des effets**	• Suivis environnementaux assurés par le Maitre d'œuvre d'exécution (MOE) de la Charte « chantier à faibles nuisances » ;

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Humain » - thématique « Environnement urbain, paysager et patrimonial »

EXPLOITATION						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
FAIBLE	Incidences sur l'environnement urbain et paysager (secteur Nord) : Le projet opère la valorisation d'un espace déqualifié situé en entrée à travers le développement d'un quartier structuré, cohérent et qualitatif en s'appuyant sur les orientations suivantes : • Développement de formes urbaines variées introduisant une diversité morphologique au sein du tissu pavillonnaire environnant ; • Création d'une trame paysagère cohérente et restauration des continuités écologiques et paysagères du secteur ; • La création d'une nouvelle centralité au sein du secteur, à travers la création d'une placette piétonne.	PERMANENT **POSITIF direct**	-	**-**	-	**-**
	Incidences sur l'environnement patrimonial (secteur Nord et secteur Sud) : Le projet immobiliers n'aura pas d'incidences négatives et permanentes sur les éléments du patrimoine historique. En outre, aucune intervention n'est normalement susceptible de mettre à jour des vestiges archéologiques durant la phase d'exploitation.	**NUL**	-	**-**	-	**-**

Modalités de suivi des mesures	-	**Modalités de suivi des effets**	-

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Humain » - thématique « Déplacement »

CHANTIER						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
FAIBLE	Incidences sur le trafic (secteur Nord et secteur Sud) : Le réseau routier du secteur connaissant d'après l'étude trafic réalisé un fonctionnement fluide, les trafics supplémentaires ne devraient pas engendrer de problèmes de congestion particulier. un impact temporaire sur la circulation routière, projet susceptible d'engendrer des ralentissements, est néanmoins attendu aux abords du périmètre de projet.	TEMPORAIRE **NEGATIF direct** **FAIBLE**	**EVITEMENT - REDUCTION** Mise en place d'un Plan d'Installation de Chantier organisant la circulation à l'échelle du site : mis à jour à chaque changement de configuration/zonage du chantier, il définira notamment la limite du chantier et le sens de circulation (à l'intérieur comme à l'extérieur du chantier).	*Coût inclus dans le prix forfaitaire d'Installation des Chantiers*	**Accueil Immobilier / Opérateur du secteur Sud** (via leurs entreprises de travaux)	**NUL**
	Incidences sur la sécurité du public (secteur Nord et secteur Sud) : La circulation de PL et d'engins de chantier peut avoir une incidence sur la sécurité des usagers. les travaux se dérouleront néanmoins sur le site (accès aux chantiers interdit au public), zones de travaux balisées et emprises sur l'espace public limitées au strict nécessaire ;		**EVITEMENT - REDUCTION** • Précautions particulières concernant l'installation des outils de levage afin de réduire le risque d'accident ; • Pose de panneau signalétiques afin de faire respecter le vitesses ; • Mise en place de clôtures autour du chantier afin d'éviter que les usagers pénètrent sur la zone ; • Contrôle permanent afin de veiller au respect des principes de sécurité élémentaires et des mesures de sécurité résultant de la réglementation.			

Modalités de suivi des mesures	• Respect par les entreprises de travaux du maitre d'ouvrage des prescriptions de la charte de chantier à faible nuisance (document qui sera annexé à l'acte d'engagement des marchés de travaux qui seront passés avec les entreprises). • Constat sur place et vérification de la présence des clauses particulières dans les marchés de travaux.	**Modalités de suivi des effets**	• Suivis environnementaux assurés par le Maitre d'œuvre d'exécution (MOE) de la Charte « chantier à faibles nuisances » ;

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Humain » - thématique « Déplacement »

EXPLOITATION						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
FAIBLE	Incidences du projet sur la circulation (secteur Nord et secteur Sud) : D'après l'étude circulation, les flux générés par le projet et les opérations proches (data center au Sud-Est) seront les suivants : • À l'heure de pointe du matin : environ 390 véhicules ; • A l''heure de pointe du soir : environ 350 véhicules. Ces charges de trafics supplémentaires ne devraient pas avoir un impact significatif sur le réseau viaire du secteur, qui conservera un fonctionnement fluide.	**NUL**	-	**-**	-	**Positif**

Modalités de suivi des mesures	-	**Modalités de suivi des effets**	-

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Humain » - thématique « Environnement acoustique-vibratoire »

CHANTIER						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
MOYEN	Incidences sur l'environnement acoustique (secteur Nord et secteur Sud) : Les chantiers seront à l'origine de nuisances sonores temporaires. Le projet se situe déjà dans une zone relativement bruyante, marqué par la présence de deux infrastructures routières classées (la RD191 et la RN7).	TEMPORAIRE **NEGATIF direct** **NON EVALUE**	**EVITEMENT-REDUCTION** Des mesures seront mises en place afin d'atténuer les nuisances sonores générées par les travaux : • Prescriptions particulières concernant la gêne des tiers dans le PIC (consignes, moteurs de camions éteints hors circulation…etc.) et les chartes « chantier à faibles nuisances » ; • Réduction à la source des bruits par des techniques de construction moins bruyantes (matériels électriques, utilisation de matériel à percussions limitée, appareils générant du bruit arrêtés en cas de non utilisation…etc.) ;	*Coût inclus dans le prix forfaitaire d'Installation des Chantiers*	**Accueil Immobilier / Opérateur du secteur Sud** (via leurs entreprises de travaux)	**NEGATIF** **FAIBLE**
	Incidences sur l'environnement vibratoire (secteur Nord et secteur Sud) : Vibrations pouvant être émises par les engins de chantiers utilisés dans le cadre des travaux de génie civil mais constatées au voisinage immédiat de la zone de travaux (ou sur la zone elle-même) ;	**NUL**	-	-	-	-

Modalités de suivi des mesures	• Respect par les entreprises de travaux du maitre d'ouvrage des prescriptions de la charte de chantier à faible nuisance (document qui sera annexé à l'acte d'engagement des marchés de travaux qui seront passés avec les entreprises). • Constat sur place et vérification de la présence des clauses particulières dans les marchés de travaux.	**Modalités de suivi des effets**	• Suivis environnementaux assurés par le Maitre d'œuvre d'exécution (MOE) de la Charte « chantier à faibles nuisances » ;

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Humain » - thématique « Environnement acoustique-vibratoire »

EXPLOITATION						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
MOYEN	Nuisances sonores générées par le projet (secteur Nord et secteur Sud) : Concernant le secteur Nord, et compte tenu de la programmation du prévue, aucune nuisance sonore particulière n'est attendue. Concernant le secteur Sud, le groupe scolaire induira des nuisances acoustiques significatives pour les logements développés en surplomb de l'établissement.	PERMANENT **NEGATIF Direct** **MODERE (secteur Sud)**	**REDUCTION** Mesures étudiées à l'échelle du secteur Sud : • Isolation acoustique et vibratoire des programmes à travers (désolidarisation des structures, installation d'une dalle de béton) ; • Mise en œuvre d'un écran acoustique (garde-corps vitrés, murs végétalisés).	*Coût inclus dans les coûts de construction des programmes immobiliers*	**Opérateur du secteur Sud** (conception)	**NUL**
	Exposition des populations nouvelles aux nuisances acoustiques existantes et futures (secteur Nord) : D'après les simulations réalisées, le site connaîtra un environnement sonore proche de celui observé à l'état initial, avec des niveaux sonores élevés à proximité de la RN7 et de la RD191 (jusqu'à Lden 70 dB(A)) et zones relativement calmes à l'Ouest (55 dB(A)) et en cœur de site (50 dB(A)). L'augmentation des niveaux sonores liée à l'évolution du trafic, inférieure à 2 dB(A), sera négligeable.	PERMANENT **NEGATIF direct** **MODERE**	Au regard des simulations réalisées, des valeurs d'isolements acoustique minimal ont été définies afin de garantir le confort acoustique des futurs résidents et usagers : • entre 31 et 38 dB pour les façades les plus exposées aux nuisances des axes routiers ; • 30 dB pour les autres façades.	*Coût inclus dans les coûts de construction des programmes immobiliers*	**Accueil Immobilier** (conception)	**NUL**
	Impact du projet dû à l'évolution du trafic sur les bâtiments existants (secteur Nord) : L'évolution du trafic due au projet tel qu'établit dans le cadre circulation (annexe F) devrait générait une augmentation du niveau sonore due à l'évolution du trafic de 0.1 à 2 dB(A) sur la rue de la Ferté Alais. Cette évolution, négligeable, n'appelle pas d'aménagement acoustique spécifique pour les habitations existantes.	**NUL**	-	**-**	-	**-**

Modalités de suivi des mesures	-	**Modalités de suivi des effets**	-

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Humain » - thématique « Réseaux / Energie »

CHANTIER						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
FAIBLE	Incidences au regard des réseaux (**secteur Nord** et **secteur** Sud) : • Création de réseaux enterrés pour les futures constructions ; • Travaux de raccordement pouvant occasionner le cas échéant des interruptions temporaires pour les secteurs environnants mais le respect de la réglementation en vigueur (réglementation DT/DICT) permet de réduire l'incident ; • Nature et ampleur des travaux définies en collaboration avec les différents concessionnaires de réseaux ; Concernant spécifiquement les travaux de raccordement, en cas de travaux à proximité des ouvrages, les gestionnaires de réseaux devront être contactés (absence de dégradation des ouvrages).	**NUL** (en l'état)	-	-	-	-
	Incidences au regard de l'énergie (**secteur Nord** et **secteur** Sud) : • Les travaux vont générer des dépenses énergétiques (chauffage/électricité) et en eau (eau sanitaire, potable et pour les travaux) ; • Utilisation de l'eau issue du réseau de la ville (absence de consommation en eau industrielle ni de forages pour les travaux). *Les « besoins » énergétiques restent impossibles à simuler au stade actuel de l'étude d'impact, mais dans le cadre de chantiers « propres», ils seront limités dans le temps et étalés pendant le planning des travaux.*	TEMPORAIRE **NEGATIF direct** **NON EVALUE**	**EVITEMENT - REDUCTION** • Inspections régulières des installations (détection de fuite, suivis des consommations..) ; • Utilisation d'éco-matériels (boutons prestos dans les bungalows, détecteurs de présence…) ; • Maximiser l'éclairage naturel ; • Sensibilisation des collaborateurs aux économies d'énergie (écogestes, …) ;	*Coût inclus dans le prix forfaitaire d'Installation des Chantiers*	**Accueil Immobilier / Opérateur du secteur Sud** (via leurs entreprises de travaux)	**NEGATIF direct** **FAIBLE**

Modalités de suivi des mesures	• Respect par les entreprises de travaux du maitre d'ouvrage des prescriptions de la charte de chantier à faible nuisance (document qui sera annexé à l'acte d'engagement des marchés de travaux qui seront passés avec les entreprises). • Constat sur place et vérification de la présence des clauses particulières dans les marchés de travaux.	**Modalités de suivi des effets**	• Suivis environnementaux assurés par le Maitre d'œuvre d'exécution (MOE) de la Charte « chantier à faibles nuisances » ;

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Humain » - thématique « Réseaux / Energie »

EXPLOITATION						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
FAIBLE	Incidences au regard des réseaux (secteur Nord) : Bien que le site de projet soit déjà raccordé à l'ensemble des réseaux nécessaires pour le développement de nouvelles constructions, des adaptations aux réseaux existants seront nécessaires afin de couvrir les besoins des habitants des programmes immobiliers (création de réseaux, canalisations nouvelles bouclés sur les réseaux concessionnaires existants en limite de propriété). Ces travaux de raccordement auront déjà été réalisés lors de la phase « chantier ».	**NUL**	-	**-**	-	**-**
	Energies et besoins • Les nouveaux bâtiments développés dans le cadre du projet seront respecteront les exigences de la norme RE2020 (seuil 2025) et chercheront à limiter la consommation d'énergie primaire, l'impact sur le changement climatique et les situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale. • En matière d'approvisionnement énergétique, et au regard du potentiel énergétique du site, l'intégralité des besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire (ECS) sera couvert par des pompes à chaleur air-eau. Les PAC constituent une solution économiquement avantageuse et techniquement performante. Leurs bilan environnemental est par ailleurs favorable avec des émissions de GES limitées et un rendement énergétique global très satisfaisant	**PERMANENT** **POSITIF direct**	-	-	-	-

Modalités de suivi des mesures	-	**Modalités de suivi des effets**	-

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Humain » - thématique « Déchets »

CHANTIER						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
			REDUCTION			
FAIBLE	Incidences au regard des déchets (secteur Nord et secteur Sud) : • Les chantiers ne prévoient aucune démolition, celles-ci étant déjà achevées ; • Peu de déchets produits et représentant : ○ déchets inertes (gravats, ferraille, bois, emballages en plastique…) ; ○ déchets banals (papier…) ; ○ déchets dangereux (huiles usagées, filtres usagés, …). En cas de déchets industriels, le producteur sera responsable de leur gestion jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, conformément à la réglementation. *Comme pour l'énergie, les volumes de déchets induits par la réalisation des chantiers restent impossibles à simuler au stade actuel de l'étude d'impact.*	TEMPORAIRE **NEGATIF direct** **NON EVALUE**	• A l'échelle du secteur Nord : démarche de réemploi des matériaux issus des démolitions ; • Réalisation d'un Schéma d'Organisation de la Gestion des déchets en phase préparation pour déterminer les conditions de traitement des déchets sur site (choix des prestataires, définition du nombre de bennes sur site, organisation de collecte, taux de valorisation avec un objectif de 70%…); • Réalisation d'un tri des déchets, si possible sur les chantiers et les cantonnements, grâce à la mise en place de bennes adaptée pour chaque catégorie de déchets ; • Adaptation du nombre d'aires de stockage sur site en fonction de l'avancement et des phases ; • Nettoyage régulier des zones de travail ; • Mesures comportementales et techniques pour réduire les déchets au cours des chantiers (recours structures préfabriquées, coupes soignées, fournisseurs privilégiant des emballages réduits, recyclables ou consignés…) ;	*Coût inclus dans le prix forfaitaire d'Installation des Chantiers*	**Accueil Immobilier/ Opérateur du secteur Sud** (via leurs entreprises de travaux)	**POSITIF**

Modalités de suivi des mesures	• Respect par les entreprises de travaux du maitre d'ouvrage des prescriptions de la charte de chantier à faible nuisance (document qui sera annexé à l'acte d'engagement des marchés de travaux qui seront passés avec les entreprises). • Constat sur place et vérification de la présence des clauses particulières dans les marchés de travaux.	**Modalités de suivi des effets**	• Suivis environnementaux assurés par le Maitre d'œuvre d'exécution (MOE) de la Charte « chantier à faibles nuisances » ;

4. Bilan « Incidences – Impacts – Mesures » et suivi des mesures/effets

Milieu « Humain » - thématique « Déchets »

EXPLOITATION						
Enjeu Environnemental	**Incidences(s) potentielle(s)**	**Impact BRUT**	**Nature des mesures** **Principes déterminants**	**Coût de la mesure**	**Responsable(s) de la mesure ERC**	**Impact RESIDUEL**
FAIBLE	Incidences liées aux déchets (secteur Nord et secteur Sud) : l'arrivée d'une population nouvelle ainsi que le développement de nouvelles activités économiques vont générer la production de déchets de plusieurs natures : • Des déchets ménagers et assimilés ; • Des déchets industriels banals ; • Des déchets dangereux. Le volume de déchets générés à l'échelle du secteur Nord (hors résidences séniors et étudiantes) en phase exploitation est estimé à un peu plus de 10 000 L/jour.	PERMANENT **NEGATIF direct** **MODERE**	A l'échelle du secteur Nord, la gestion des déchets s'effectuera pour chaque lot par des locaux dédiés aux OM localisés aux RDC des bâtiments. En complément des dispositifs commun de type point d'apports volontaires seront répartis sur l'ensemble du secteur Nord. Concernant la collecte des déchets, le réseau viaire interne du secteur Nord permettra d'assurer une desserte optimale des camions de ramassage tout autour des constructions. Les services de collecte de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud devraient en outre être en capacité d'absorber le volume de déchet générés par les nouvelles constructions.	*Coût inclus dans les coûts de construction des programmes immobiliers*	**Accueil Immobilier** (conception)	**NUL**

Modalités de suivi des mesures	-	**Modalités de suivi des effets**	-

5. Incidences cumulatives avec d'autres projets

Recensement des projets susceptibles d'avoir des incidences cumulatives avec le projet d'aménagement de l'OAP « secteur Demi-Lune »

Un cumul des incidences entre le projet objet de l'étude d'impact avec d'autres projets existants a été analysé.

La sélection des projets à retenir a été réalisée selon deux paramètres : un périmètre géographique (rayon de 500 m environ autour du périmètre d'étude) et un périmètre temporel (projets connus au moment de la rédaction de l'étude d'impact). Les projets « finalisés » depuis au moins 2 ans par rapport à la date de la présente étude (soit à partir de 2024) peuvent également être pris en compte dans l'analyse. Antérieure à cette date, on considère que leurs effets sont déjà « absorbés » dans l'environnement.

Plusieurs projets ont été recensés **selon les bases de données environnementales** (DRIEAT/MRAE) **et locales** (sites internet du territoire et des communes avoisinantes dont celles d'Ormoy et de Corbeil-Essonnes) **:**

- Sur la commune de Coudray-Montceaux et Corbeil-Essonnes : **projet de datacenter dans le cadre du campus data village, au Sud-est de la RD191, limitrophe** (construction de plusieurs bâtiments d'exploitation de deux étages, des équipements techniques, des espaces de stationnement et de circulation) ;

- Sur la commune de Coudray-Montceaux :

  - **Projet de concertation du parc des sports et des loisirs du Coudray-Montceaux, au Sud-est à environ 2 km du site (**création d'une terrain synthétique multisport associé à vestiaires et une salle polyvalente) ;
  - **Projet de construction « Ferme du bois de l'Ecu » au Sud-est à environ 900 m du site** (ferme durable organisée en 3 bâtiments) ;

- Sur la commune de Corbeil-Essonnes :

  - **Projet de reconversion du site Hélio au Nord à environ 3km du site** (reconversion du site industriel de l'ancienne imprimerie Hélio en un quartier mixte comprenant 700 logements avec des commerces, des activités, du stationnement et un groupe scolaire) ;

- Sur la commune de Grigny : **projet d'agriculture urbaine professionnelle au Nord-est à environ +10 km du site.**

Seul le projet du data village, au Sud-est de la RD191 est susceptible de présenter des incidences cumulées.

Pour les autres opérations et en raison de la distance, aucun incidence cumulée n'est à relever.

Localisation du projet DATA VILLAGE par rapport au périmètre de projet

Source : BD TOPO, 2026

5. Incidences cumulatives avec d'autres projets

Incidences cumulées du projet DATA VILLAGE avec le projet d'aménagement de l'OAP « secteur Demi-Lune »

1. Incidences cumulatives en phase CHANTIER

Afin d'analyser cette phase, on rappelle les données suivantes :

- Planning prévisionnel des travaux du projet « Accueil » : début des travaux fin 2026, **livraison des phases 1 et 2 horizon 2031** ;
- Planning prévisionnel des travaux prévus sur le secteur Sud : **non défini à ce jour** ;
- Planning des travaux prévus sur le secteur « voirie » : **déjà réalisés** ;
- Planning prévisionnel des travaux du DATA VILLAGE : selon l'avis de la MRAE sur le projet DATA VILLAGE de 2025, l'opération est prévue en 3 phases d'aménagement portant sur l'édification des 3 data centers projetés (A, B et C) débutées avant 2025 avec une **livraison de l'ensemble des bâtiments prévue à l'horizon 2030.**

Les chantiers des projets (secteur Nord, Sud et DATA VILLAGE) devraient donc se cumuler au moins jusqu'en 2030 prévisionnellement.

Thématiques environnementales	Description des incidences cumulées attendues	CUMUL
Sol / Eau	Les pollutions qui se trouveraient dans les sols (ou les eaux souterraines) se traitent au niveau de chaque chantier et ne se cumulent pas. Le risque de pollution des eaux souterraines/superficielles est augmenté avec le nombre de chantiers simultanés. Mesures d'évitement / réduction : le risque sera réduit par les mesures prises au niveau de chaque chantier comme la définition d'un schéma de gestion des eaux pluviales, le stockage sur des rétentions étanches des produits chimiques liquides et les carburants.	**ABSENCE DE CUMUL**
Paysage/Cadre de vie	Les travaux sur le secteur Nord (et à terme sur le secteur Sud) auront un impact visuel sur la perception du quartier. L'effet peut se cumuler avec le chantier voisin du projet DATA VILLAGE (bien que l'aménagement du site a déjà débuté) néanmoins, cette perception sera limitée aux automobilistes de la RD191 voire de la RN7 compte tenu de leur inscription dans un tissu urbain à dominance pavillonnaire (quartier peu dense). Les nuisances s'atténueront avec l'intégration progressive des projets dans le paysage.	**CUMUL NEGATIF**
Circulation	Les chantiers pourront cumuler leurs effets notamment sur la RD191 (les entrées/sorties des deux projets bénéficiant de cet axe structurant) néanmoins, les phases démolitions constituent généralement les phases les plus circulées des chantiers (les démolitions ont déjà été réalisées) et la situation des projets en entrée de ville leur confère une desserte optimale (proximité de l'autoroute A6) permettant d'éviter l'utilisation du réseau viaire locale. Mesures de réduction : chaque chantier met en place un plan d'installation de chantier adapté (incluant un plan de circulation).	**CUMUL NEGATIF**
Qualité de l'air	Concernant la qualité de l'air, les travaux de terrassement concomitants mais limités, peuvent produire ponctuellement un surplus de poussières et d'émissions de gaz d'échappement issus des engins des chantiers. Mesures de réduction : de manière générale, les chantiers respecteront les impératifs prévus au sein de la charte chantier à faibles nuisances afin de limiter les émissions polluantes.	**CUMUL NEGATIF**

5. Incidences cumulatives avec d'autres projets

Incidences cumulées du projet DATA VILLAGE avec le projet d'aménagement de l'OAP « secteur Demi-Lune »

Thématiques environnementales	Description des incidences cumulées attendues	CUMUL
Bruit	Concernant le bruit, une augmentation du bruit ambiant est attendue. Cependant, le chantier prévu sur le secteur Nord (et sur le secteur Sud à terme) permettra de limiter les perceptions sonores induites par l'aménagement du site DATA VILLAGE notamment pour la zone pavillonnaire au Nord et au Nord-ouest du secteur (seules les quelques habitations le long de la RN7 pourront être impactées par les deux projets, bien que subissant déjà les nuisances issues de la RN7 classée catégorie 3). Mesures de réduction : de manière générale, les chantiers respecteront les impératifs prévus au sein de la charte chantier à faibles nuisances afin de limiter les émissions sonores.	**CUMUL NEGATIF**
Energie	Concernant l'énergie : la réalisation des chantiers est susceptible d'engendrer des incidences cumulées significatives sur les besoins énergétiques en phase travaux. Néanmoins, on rappelle que le chantier du projet DATA VILLAGE est en cours et que le chantier du projet prévu sur le secteur Sud n'est pas défini, si bien qu'une coordination en amont entre les maîtrises d'ouvrage n'est pas possible (avec par exemple la mise en place d'une concertation sur les plannings de travaux permettant de limiter le chevauchement des phases les plus énergivores). Mesures de réduction : à l'échelle de chacun des chantiers, des mesures de réduction seront mises en œuvre, incluant l'optimisation des consommations (équipements à haute efficacité énergétique, extinction des installations hors période d'usage), le raccordement prioritaire aux réseaux publics lorsque leur capacité le permet…etc.	**CUMUL NEGATIF**

1. Incidences cumulatives en phase EXPLOITATION**

Thématiques environnementales	Description des incidences cumulées attendues	CUMUL
Sol / Eau	Concernant les sols : les risques liés au contexte géologique et aux pollutions des sols et du sous-sol sont traités à l'échelle de chaque projet ;	**ABSENCE DE CUMUL**
	Concernant l'eau : les principales incidences cumulatives des projets se fonderont sur leurs rejets d'eaux pluviales. Le projet « Accueil » prévoit une désimperméabilisassions significative du site et une infiltration maximale des eaux pluviales. Pour le projet DATA VILLAGE la collecte des eaux de pluie se fait au moyen de quatre bassins enterrés puis un rejet vers la Seine via un réseau privé. Les eaux pluviales de toiture seront également récupérées pour assurer les usages sanitaires.	**CUMUL POSITIF**
Circulation	Concernant la circulation : aux vues des simulations de l'étude circulation (**annexe F**) en prenant en compte les travaux de requalification de la RD191, le secteur dans son ensemble (avec les flux induits par le projet et le projet DATA VILLAGE) ne présente pas de dysfonctionnement. Les carrefours à feux sur la RN7 fonctionnent correctement, que ce soit le matin ou le soir et les autres carrefours étudiés, notamment ceux situés aux intersections de la rue de la Ferté-Alais, ne présentent aucun ralentissement notable.	**ABSENCE DE CUMUL**

***En l'absence de données sur le projet prévue sur le secteur Sud, une analyse fine des incidences cumulatives avec le DATA VILLAGE en phase exploitation n'est pas possible.*

5. Incidences cumulatives avec d'autres projets

Incidences cumulées du projet DATA VILLAGE avec le projet d'aménagement de l'OAP « secteur Demi-Lune »

Thématiques environnementales	Description des incidences cumulées attendues	CUMUL
Qualité de l'air	Concernant la qualité de l'air : l'étude air et santé réalisée en 2026 (**annexe C**) prend également en compte ces flux routiers cumulés dans ses simulations. Synthétiquement, la modélisation des concentrations en air ambiant induites par les véhicules des projets (« Accueil », secteur Sud et DATA VILLAGE » mettait en évidence une augmentation faible des concentrations en NO2 en moyenne dans la bande d'étude (+0,2 %) par rapport au fil de l'eau (sans projet). Ainsi**,** les flux routiers induits par les projets entraînent une faible augmentation des concentrations en NO2 (≤ 0,1 µg/m3) néanmoins un dépassement de la recommandation annuelle de l'OMS est observé sur l'ensemble de la zone d'étude (ces dépassements sont liés à la pollution de fond actuelle, supérieure à cette valeur).	**CUMUL NEGATIF**
Paysage/Cadre de vie	Concernant le paysage : le projet immobilier prévu sur le secteur Nord vise une amélioration qualitative du cadre de vie, avec une intégration paysagère et des espaces végétalisés. Les projets de construction du DATA VILLAGE ont été travaillés comme des volumes simples séparés, avec une volonté de créer un rythme par des percées visuelles. De plus, ils ont été « tournés » par rapport à l'axe de l'avenue John Kennedy afin de permettre des respirations paysagères. Concernant le cadre de vie : les projets répondent au besoin de nouveaux logements mixtes sur le territoire du Coudray, participent à la revitalisation du tissu économique (commerces en RDC, création d'emplois directs/indirects par les projets) et l'augmentation des capacités de stockage et de traitement des données (spécifiquement liée à l'activité des data centers).	**CUMUL POSITIF**
Bruit	Le secteur est déjà soumis à des niveaux sonores élevés en bordure de la RN7 et de la RD191. Les projets immobiliers généreront un trafic supplémentaire lié aux logements mais également à des flux spécifiques dans le cadre du DATA VILLAGE (personnel, maintenance, logistique, livraisons, interventions techniques) qui induira des émissions sonores. De même, certaines sources émissives liées à l'exploitation même des data centers (refroidisseurs d'air, centrales de traitement de l'air et transformateurs de la sous-station électrique) pourraient également être source de bruit perceptible en simultané par le voisinage. Mesures d'évitement/réduction : l'ensemble des projets prévoit des mesures particulières pour éviter/réduire ces nuisances (projet Accueil prise en compte des nuisances dans les projets de construction – isolation, matériaux…etc) / projet DATA VILLAGE équipements acoustiques adaptés pour réduire les nuisances en fonctionnement des installations).	**CUMUL NEGATIF**
Energie	Le cumul des deux opérations conduit à une augmentation globale des besoins énergétiques du secteur et des émissions associées. Mesures de réduction : pour le projet « Accueil », la réglementation thermique RE2020 s'appliquera et les besoins énergétiques des constructions seront assurés par le développement de PAC air/eau / pour le projet DATA VILLAGE, les bâtiments auront recours à un système de refroidissement adiabatique, plus économe en énergie qu'un système classique entres autres.	**CUMUL NEGATIF**

6. Risques majeurs et prise en compte dans le projet

Risques majeurs au regard du site

Type de risques	Présentation au regard du site de projet	Manifestation(s) du risque	Vulnérabilité du site au risque
Risque naturel	**Retrait-gonflement des argiles** : la majorité de la surface du site s'inscrit dans une zone d'aléa moyen vis-à-vis du risque « retrait-gonflement des argiles »	La présence de couches d'argiles dont les variations hygrométriques entraînent des tassements différentiels des terrains qui se répercutent sur la solidité des ouvrages.	Des principes de fondations ont d'ores et déjà été arrêtés en fonction de la nature des sols en présence pour les constructions du secteur Nord (**annexe B**). Les incidences du phénomène argileux sur les différentes constructions du site seront ainsi totalement supprimées. **Dans ce cadre, la vulnérabilité du site lié au risques argileux: absence d'incidence négative notable**
Risque de lié au transport de matière dangereuse (TMD)	**Risque transport de matière dangereuse :** Sur la commune, le transport de matière dangereuse (TMD) emprunte principalement le réseaux routier départemental, sachant que la partie Sud du périmètre de projet est bordée par un axe départemental (RD191) En revanche, le périmètre de projet reste éloigné de la voie ferrée la plus proche (plus de 400 m au Sud-est) et de la première canalisation dangereuse recensée (à plus de 600 m au Sud).	Risque consécutif à un accident se produisant lors du transport de marchandise susceptible d'induire trois types d'effets : explosion, incendie voire dégagement de nuage toxique. Ce type d'accident est très rare notamment du fait des mesures draconiennes de sécurité qui s'appliquent au TMD.	En cas de danger, les principes du DDRM de l'Essonne devront être mis en œuvre : • Respect des consignes des autorités ; • Limitation des déplacements des salariés pour ne pas être exposé ou gêner l'intervention des secours ; • Libérer les lignes téléphoniques pour les secours; • Rentrer rapidement dans le bâtiment le plus proche; • Fermer et calfeutrer portes, fenêtres et ventilations; • Veiller à ne pas provoquer un départ de feu en lien avec l'accident **Dans ce cadre, la vulnérabilité du site lié au risques TMD : absence d'incidence négative notable (en l'état) .**
Risques technologique	**Risques technologiques:** Le périmètre de projet est localisé à environ 600 m au Nord du site industriel (classé établissement SEVESO seuil bas). Le projet n'est pas situé dans un périmètre de servitude forte interdisant toute urbanisation, mais peut être concerné par des effets faibles à modérés (toxiques ou thermiques) en cas d'accident majeur.	Le risque technologique est un danger créé par les activités humaines, dont les effets peuvent être majeurs mais généralement prévenus et encadrés par des réglementations strictes.	**En cas d'accident technologique**, la réponse reposera principalement sur : • l'activation des dispositifs préfectoraux (PPI), • la diffusion des consignes à la population dans le respect des mesures prévues par le DDRM de l'Essonne ; • la mise en œuvre immédiate de mesures de protection (confinement notamment). **Dans ce cadre, la vulnérabilité du site lié au risque technologique : absence d'incidence négative notable (en l'état)**
Risque « bâtimentaire » (lié au projet lui-même)	Si aucune construction d'IGH (immeuble de grandes hauteurs) n'est prévu sur le périmètre de projet, plusieurs équipements de type ERP sont attendus : • commerces en RDC sur le secteur Nord ; • groupe scolaire sur le secteur Sud Ces constructions sont largement encadrées dès leur conception**.**	Dans les zones densément peuplées et fortement urbanisées, les risques d'incendie et de mouvements de panique dans les lieux qui accueillent du public, doivent faire l'objet d'une attention particulière (notamment sur les ERP qui présentent un risque accru).	Au regard du risque incendie, les mesures constructives suivantes devront être à minima recherchées pour les ERP : • accès de secours : chaque ERP devra être à simple RDC et accessible de plain-pied et des issues de secours pour les programmes doivent être prévues ; • programmes ERP indépendants et avec leurs propres installations techniques (murs coupe-feu, absence de débord de couverture…) ; • résistance au feu des structures assurée ; **Dans ce cadre, la vulnérabilité du site lié au risque « bâtimentaire » : absence d'incidence négative notable (en l'état).**

7. Solutions de substitution (variantes) et raisons du choix du projet

*Analyse des variantes du projet au droit des secteurs Nord et Sud***

Dans le cadre de la conception du projet d'ensemble, plusieurs variantes d'aménagement ont été étudiées afin de concilier :

- les objectifs de production de logements,
- l'intégration d'un groupe scolaire,
- la limitation des incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Les variantes étudiées ont notamment porté sur :

- le niveau de densité,
- les formes urbaines (habitat individuel vs collectif),
- la structuration des espaces libres,
- les modalités de desserte et de fonctionnement du quartier.

Deux scénarios ont donc été analysés (scénarios 1 et 2) en prenant appui sur le positionnement du groupe scolaire dans le projet :

- scénario 1 : groupe scolaire au Sud (avec cour à l'arrière des bâtiments en front de la RD191) et integration de maisons individuelles sur la frange Ouest du site ;

- scénario 2 : groupe scolaire prévu en coeur de site (cour à l'arrière des bâtiments) et bâtiments collectifs exclusivement.

Ces scénarios ont ensuite été déclinés à travers deux grandes approches (A et B):

- scénario 1 - approches A et B correspondant à des projets à dominante résidentielle avec une densité relativement élevée (**oscillant entre 310 et 462 logements**), une emprise bâtie importante et une part d'espaces libres plus limitée ;

- scénario 2 - approches A et B correspondant à des projets intégrant une optimisation des espaces libres et une meilleure structuration des îlots, avec une densité plus modérée (**oscillant entre 343 et 462 logements**).

La densité entre les approches a été travaillée à travers une modulation des hauteurs d'une partie des bâtiments (augmentation d'un niveau au maximum) **et l'integration de nouveaux bâtiments le cas échéant** (permettant de ne pas augmenter de plus d'un niveau les constructions prévues).

A noter également que les variantes ajoutaient un bâtiment sur la pointe Sud du périmètre qui n'est plus prévu dans le projet actuel (cette partie du foncier se rapportant à a la création du rond-point au Sud du site).

*** Les variantes ne portent que sur une partie des composantes de l'OAP « Secteur Demi-Lune » à savoir l'aménagement du secteur Nord (projet « Accueil ») et le secteur Sud (projet « Groupe scolaire »). Les autres composantes de l'OAP (travaux de requalification de voirie) ne seront pas abordées.*

7. Solutions de substitution (variantes) et raisons du choix du projet

Analyse des variantes du projet au droit des secteurs Nord et Sud

Variante 1 (hors scénario A et B)

Variante 2 (hors scénario A et B)

7. Solutions de substitution (variantes) et raisons du choix du projet

Analyse des variantes du projet au droit des secteurs Nord et Sud

Tableau d'analyse des variantes par thématiques environnementales

<table>
<tr><th colspan="3">Thématiques environnementales</th></tr>
<tr><th>Artificialisation des sols et ICU</th><th>Gestion des eaux pluviales</th><th>Paysage et cadre de vie</th></tr>
<tr><td>Les approches 2A et 2B, bien que plus denses, permettent une rationalisation des emprises bâties et une augmentation des surfaces perméables continues.

Elles permettent une mutualisation des espaces imperméabilisés, la préservation (cordon arborée au Nord et à l'Est) et la création d'espaces verts continus et structurants et une meilleure capacité d'intégration de dispositifs de rafraîchissement (alignements d'arbres, zones ombragées).

Ainsi, à l'échelle du site, le scénario 2, qui favorise une approche globale de désimperméabilisation et de végétalisation, est moins susceptible de favoriser la formation d'îlots de chaleur urbains que le scénario 1, plus diffus.</td><td>Comme pour le phénomène ICU, les approches 2A et 2B permettent une réduction de l'artificialisation diffuse par rapport aux variantes intégrant de l'habitat individuel, en concentrant le bâti.

Cette organisation des bâtis (bâtiments collectifs) favorise la constitution d'espaces de pleine terre continus, une meilleure infiltration des eaux pluviales et la mise en œuvre de solutions de gestion alternative (noues, espaces végétalisés).

Le scénario 1, bien que moins dense nécessite une gestion plus éclatée et moins performante.</td><td>Les approches 2A et 2B permettent la création d'espaces verts structurants et lisibles et une meilleure continuité des espaces plantés à l'échelle du périmètre projet.

Cette lisibilité est moins développée dans les approches 1A et 1B avec de l'habitat individuel. Concernant le groupe scolaire, son positionnement au Sud du périmètre dans le scénario 1 permet de marquer qualitativement l'entrée de ville (<u>ainsi que d'éloigner la cour du groupe scolaire, qui peut induire d'importantes nuisances acoustiques en phase exploitation, notamment vis-à-vis des bâtiments de logements au Nord</u>).</td></tr>
<tr><th colspan="2">Mobilités et nuisances</th><th>Bilan carbone et émissions GES</th></tr>
<tr><td colspan="2">L'ensemble des approches (1A/1B/2A/2B) visent à limiter la dépendance à l'automobile et les nuisances associées à travers la structuration du réseau viaire, le développement de cheminements piétons et la proximité à des équipements (groupe scolaire) et commerces (en RDC des bâtiments).

Toutefois, et si le scénario 1 semble présenter une meilleure accessibilité au groupe scolaire (positionné au Sud et accessible immédiatement par la RD191), le scénario 2, par une urbanisation plus compacte du site offre un cadre de vie structuré autour d'espaces verts plus conséquents et un potentiel de réduction des émissions liées aux déplacements internes (bruit, pollution atmosphérique).</td><td>Les approches plus denses (1B et 2B) peuvent entraîner une augmentation des émissions liées à la construction (volume bâti plus important), néanmoins, le scénario 2 permet de compenser à moyen et long terme par la réduction des déplacements motorisés, une meilleure performance énergétique des bâtiments collectifs et une optimisation globale du fonctionnement urbain.</td></tr>
</table>

7. Solutions de substitution (variantes) et raisons du choix du projet

Raisons du choix du projet

Prenant appui sur ces premiers scénarios d'aménagement, et afin de répondre aux besoins notamment en matière de logements sociaux sur la commune (qui n'étaient pas pris en compte dans les variantes), une densification du projet a été arrêtée (avec environ 680 logements dont environ 28% de logements sociaux hors logements étudiants et résidence séniors) et plusieurs évolutions du plan masse ont été actées :

- la suppression de l'habitat individuel au profit de logements collectifs ;
- une optimisation de l'implantation bâtie marquée notamment par des hauteurs plus fortes (R+5) sur les lots K et J, permettant de dégager des surfaces de pleine terre plus importantes ;
- une organisation hiérarchisée des circulations et des cheminements doux ;
- l'intégration d'un parking silo sur le lot E afin d'éviter le stationnement en aérien sur le site ;
- l'implantation du groupe scolaire en partie sud du site (avec cour prévue à l'arrière des bâtiments positionnés en front de la RD191).

Le choix de la variante retenue résulte d'une analyse multicritère intégrant les enjeux environnementaux, climatiques et de santé publique.

Malgré une densité plus élevée, cette variante présente des avantages :

- limitation de l'artificialisation des sols à l'échelle globale,
- réduction du potentiel d'îlot de chaleur urbain grâce à une végétalisation structurée,
- optimisation du bilan carbone par la sobriété foncière et la réduction des mobilités,
- amélioration du cadre de vie (avec un meilleur accès aux services et équipements, réduisant les besoins de déplacement) et du confort thermique (amélioration des conditions de vie en période de fortes chaleurs),

La variante retenue constitue ainsi le **meilleur compromis** entre :

- intensité urbaine et réponse aux objectifs de production de logements,
- qualité environnementale et du cadre de vie,
- adaptation au changement climatique.

Elle s'inscrit pleinement dans les objectifs de **sobriété foncière, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation climatique**, conformément aux orientations nationales et territoriales en matière d'aménagement durable.

Schéma d'aménagement global du site (hors requalification voirie)

Source : Accueil Immobilier, 2026

8. Méthodes, contacts, auteurs, annexes à l'étude d'impact

Méthodologie appliquée pour la rédaction de l'étude d'impact

La méthodologie appliquée pour réaliser l'étude d'impact repose sur une recherche bibliographique, la consultation de bases documentaires et d'un recueil de données effectué auprès des organismes compétents dans les divers domaines, des études de terrain et la réalisation et la compilation de différentes études techniques thématiques propres au projet.

Ainsi, chaque thématique environnementale a été étudiée à travers : un diagnostic de l'état initial comprenant notamment des campagnes de mesures (sondages, mesures acoustiques, comptages routiers, inventaire faune-flore,…), une évaluation des incidences du projet sur son environnement (qui a pu prendre la forme de modélisation et de simulation techniques) et la définition de mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

Les principales sources d'information utilisées sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Thématique	Source(s) d'information
Sol	Institut Géographique National / BRGM / GEORISQUES / DRIEE (Carmen) ; Etude géotechnique G2 AVP, ATLAS, 2026 (caractéristiques des sols); Site internet de BASOL et BASIAS (pollution des sols) ; Diagnostic de l'état des milieux, AIC, 2025 (sols/gaz des sols) ; Plan de gestion, AIC, 2026 ;
Eau	Géorisques ; Etude hydrogéologique, ATLAS, 2026 ; Etude géotechnique G2 AVP, ATLAS, 2026 (perméabilité sols et aquifères) ;
Climat / Qualité de l'air	Données Météo France, 2024-2025 ; Etude sur le confort thermique, VIZEA, 2026 ; Complément d'étude sur l'ensoleillement, VIZEA, 2026 ; Données émissions polluantes sur la commune et le site de projet, AIRPARIF, 2025 ; Etude qualité de l'air du projet, AIREA, 2026 ;
Biodiversité	Géoportail / INPN / site DRIEAT (zone humide) ; SRCE Ile de France / SDRIF-E (corridors écologiques) ; Etude faune – flore, URBALIA, 2026 (diagnostic zone humide et diagnostic faune-flore-habitat dont relevés des arbres remarquables du site) ;
Socio-démo / Cadre de vie	INSEE (RGP 2022), 2026 ; Site internet du Coudray-Montceaux / Google street view, 2026 (équipements et commerces) ; Géorisques / Géoportail (risque industriel / risque technologique) ; Pollution lumineuse, AVEX-ASSO.org, 2026 ;
Environnement urbain et paysager / éléments patrimoniaux	Géoportail / Googlestreetview, 2026 (éléments urbains et paysagers sur et autour du site) ; Site Institut Paris Région, 2026 (mode d'occupation des sols, hauteurs des constructions autour du site) ; Atlas des patrimoines, 2026 (monuments protégés, SPR et sites inscrits/classés) ;
Déplacement	Géoportail (données bibliographiques), 2026 ; Etude circulation, CPEV, 2026 ;
Environnement acoustique	Cartes BRUITPARIF sur la zone de projet (nuisances aériennes, ferroviaires et routières) données 2022, 2026 ; Etude acoustique du projet, ARUNDO Acoustique, 2026 ;
Réseaux / Energie / Déchets	PLU du Coudray-Montceaux (données bibliographiques réseaux/déchets) ; Outil ROSE (données 2021), IPR, 2026 ; Notice hydraulique, LOGABAT, 2026 ; Etude ENR, VIZAE, 2025 ;
Documents réglementaires et de cadrage	SRCE Ile de France / SDRIF-E ; PLU du Coudray-Montceaux / PCAET ;

8. Méthodes, contacts, auteurs, annexes à l'étude d'impact

Liste des contacts et qualification des auteurs de l'étude d'impact

Direction de l'étude	
Organisme	**Nom du contact**
Accueil Immobilier	Alexandre BANGOU (Directeur de programmes)
	Juliette LAMARQUE (Responsable de programmes)

Apports à la rédaction de l'étude d'impact	
Organismes	**Apport à l'étude d'impact**
ATLAS Géotechnique (Géotechnique)	Définition des caractéristiques des sols et des prescriptions pour le projet et étude hydrogéologique.
URBALIA (Ecologue)	Diagnostic écologique (inventaires faune-flore, diagnostic zone humide, impacts projet, mesures ERC et suivis).
AIREA (Qualité de l'air)	Réalisation de l'étude qualité de l'air.
CPEV (Circulation)	Réalisation de l'étude de circulation.
ARUNDO Acoustique (Acoustique)	Réalisation de l'étude acoustique.
VIZEA (ENR/ICU)	Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le projet / Etude sur le confort thermique du projet.
AIC Environnement (Pollution des sols)	Diagnostic de pollution des sols et définition de prescriptions pour le projet

Equipes de conception du projet	
Organisme	**Apport à l'étude d'impact**
Equator Paris Architecture (Architecte)	Pièces graphiques et notice Pièces graphiques et notice architecturale du projet du projet
Land'Act (Paysagiste)	Pièces graphiques et notice paysagère du projet

Cette étude d'impact a été réalisée par :

TerriDev

Société de conseils en aménagement
6 ter, rue Petit – 92110 Clichy
01.47.94.42.96

Nom du contact	Fonction
Nicolas GATEAU-LEBLANC	Directeur
Alexandre SABETTA	Juriste spécialisé en environnement
Jonathan MARTIN	Chargé d'étude environnement

8. Méthodes, contacts, auteurs, annexes à l'étude d'impact

Liste des annexes de l'étude d'impact

- **Annexe A** - Décision DRIEAT-SCDD-2026-013644 KKP, 3 avril 2026
- **Annexe B** – Etude géotechnique G2 AVP, Atlas Géotechnique, juin 2026
- **Annexe B bis** – Etude hydrogéologique, Atlas Géotechnique, juin 2026
- **Annexe C** – Etude Air et Santé, AIREA, juin 2026
- **Annexe D** - Etude sur le confort thermique, VIZEA, janvier 2026
- **Annexe D bis** - Complément étude ensoleillement, VIZEA, juin 2026
- **Annexe E** – Etude acoustique, ARUNDO acoustique, janvier 2026
- **Annexe F** – Etude circulation, CPEV, décembre 2025
- **Annexe G** – Diagnostic de l'état des milieux, AIC Environnement, novembre 2025
- **Annexe G bis** – Plan de gestion, AIC Environnement, juin 2026
- **Annexe H** – Etude ENR, VIZEA, octobre 2025
- **Annexe I** – Diagnostic Faune Flore, URBALIA, juin 2026
- **Annexe J** – Notice hydraulique, LOGABAT, juin 2026