



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet d'aménagement du quartier Demi-
Lune
Le Coudray-Montceaux (91)**

**N° 020525/A P
du 09/09/2026**

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet d'aménagement du quartier Demi-Lune, situé au Coudray-Montceaux, porté par Accueil Immobilier. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager.

Le périmètre du projet correspond à l'emprise de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) « Demi-Lune » définie dans le plan local d'urbanisme de la commune. Le permis d'aménager ne concerne que le Secteur Nord de l'OAP. Il consiste en la démolition des bâtiments présents sur le site, la construction de 13 bâtiments (35 900 m² de surface de plancher au total, jusqu'à cinq étages) comprenant environ 668 logements avec pour trois d'entre eux des commerces en rez-de-chaussée, un parking silo de 280 places, 35 places de stationnement aérien, l'aménagement de nouvelles voiries et l'aménagement de 11 886 m² d'espaces végétalisés. Le Secteur Sud est moins avancé dans sa conception, il comprend deux lots : des logements, et un groupe scolaire de 6 à 12 classes surmonté de logements. Le Secteur Voirie consiste principalement en une requalification de la RD191, avec notamment la création d'un rond-point.

L'Autorité environnementale signale que le pétitionnaire méconnaît la notion de projet en élaborant une étude d'impact restreinte au Secteur Nord de l'OAP, pour lequel les démolitions ont déjà été réalisées. De plus, le Secteur Voirie a déjà été réalisé, alors que la réglementation prévoit que l'étude d'impact soit élaborée pour le projet global, dès la première autorisation, et si besoin, actualisée pour les tranches suivantes d'un projet.

L'Autorité environnementale recommande au pétitionnaire, en lien avec les pétitionnaires des autres opérations du projet « *Demi-Lune* » de fournir une étude d'impact globale pour l'ensemble des opérations, afin de respecter la notion de périmètre projet telle que définie à l'article L.122-1 du code de l'environnement. Il est attendu que le maître d'ouvrage produise des éléments d'analyse détaillés, pour l'ensemble des opérations couvertes par l'OAP et les mesures d'évitement et de réduction attachées au projet global doivent être précisément déclinées pour l'ensemble des lots couverts par l'OAP, afin d'apprécier les incidences résiduelles du projet.

L'Autorité environnementale souligne que la réalisation de l'ensemble de l'OAP, avec plus de 1 080 logements, conduirait à l'arrivée de plus de 2 000 habitants et à une densification humaine de plus de 44 % sur la commune (4 801 habitants – INSEE 2023) alors que le PADD du PLU de la commune, approuvé le 25 septembre 2025 indique dans l'Orientation n°1 : Assurer un développement urbain responsable de l'axe 1 que « la commune souhaite tendre sa densité résidentielle de 22 % entre 2021 et 2040 » et retient comme objectif de « produire 454 logements sur la période 2025:2040 », . L'Autorité environnementale souligne que, même si le projet ne semble pas augmenter significativement la pollution de l'air, ni les nuisances sonores, celui-ci exposera plus de 2 000 nouvelles personnes à ces nuisances, dont des personnes vulnérables (écoliers et personnes âgées).

Dans ce cadre de forte densification, elle souligne également l'absence d'études permettant de juger de la capacité à alimenter les habitants en eau potable, et de la capacité de traitement des eaux usées, et des lacunes des études « sites et sols pollués », qui ne permettent pas de conclure à l'absence de risques en l'état.

L'Autorité environnementale recommande notamment au pétitionnaire de compléter l'étude d'impact, non seulement en terme de périmètre, mais aussi sur les points cités ci-dessus : ressource en eau, capacité de traitement des eaux usées, risques sanitaires liés à la pollution des sols, et aussi d'assurer un rôle paysagé et écologique des espaces boisés au nord et au nord-est du site, supports d'un corridor arboré fonctionnel constitutif de la trame verte urbaine.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	5
Préambule.....	6
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet.....	8
1.1. Contexte et présentation du projet.....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Les risques sanitaires : pollution sonore, atmosphérique, et des sols.....	12
3.2. Le risque inondations.....	19
3.3. Le paysage et la biodiversité.....	19
3.4. L'adaptation au changement climatique : l'effet d'îlot de chaleur urbain et la ressource en eau....	22
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	23
ANNEXE.....	24
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	25

Préambule

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

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

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la mairie de Le Coudray-Montceaux pour rendre un avis sur le projet d'aménagement du quartier Demi-Lune, porté par Accueil Immobilier, situé à Le Coudray-Montceaux (Essonne) et sur son étude d'impact datée de 2026.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°b du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIAT-SCDD-2026-013644/KK P du 3 avril 2026.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 09/07/2026. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés et ont apporté leur contribution respectivement le 10/08/2026 et le 06/08/2026.

Conformément à sa délibération du 30 juillet 2026 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 26 août 2026 à Stéphane COMBES la compétence à statuer sur le projet de d'aménagement du quartier Demi-Lune.

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

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

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

ARR	Analyse des risques résiduels
ARS	Agence régionale de la santé
BTEX	Benzène – Toluène – Ethylbenzène – Xylènes. Composés organiques volatils appartenant à la famille des hydrocarbures aromatiques (à un seul cycle).
COHV	Composés organiques halogénés volatils. Ces molécules contiennent un ou plusieurs atomes d'halogènes (chlore, fluor, brome, iode)
dB(A)	« (A) » est une pondération des décibels selon les fréquences auxquelles l'oreille humaine est la plus sensible.
ERC	Éviter, réduire, compenser
GES	Gaz à effet de serre
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
HCT	Hydrocarbures Totaux (En général C ₁₀ à C ₄₀ , selon le nombre d'atomes de carbones)
ICU	Îlot de chaleur urbain
Lden	Niveau sonore « <i>continu équivalent</i> » ou moyen, exprimé en dB(A) au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée (18-22h : + 5 dB(A)) et durant la nuit (22h-6h : +10 dB(A)) pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes.
MRAe	Mission régionale d'Autorité environnementale
NO ₂	Dioxyde d'azote
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
OR	Objectifs réglementaires (du Sdrif)
PAPAG	périmètre d'attente de projet d'aménagement global
PL	Poids lourd
PLU	Plan local d'urbanisme
PM10	Particules fines en suspension dans l'air de diamètre inférieur à 10 micromètres
PM2,5	Particules fines en suspension dans l'air de diamètre inférieur à 2,5 micromètres
RNT	Résumé non technique
SdP	Surface de plancher
Sdrif	Schéma directeur régional d'Île-de-France
UVP	Unité de véhicule particulier

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Située à environ 30 km au sud-est de Paris, Le Coudray-Montceaux jouxte la rive gauche de la Seine, à la limite de la Seine-et-Marne. La population recensée sur la commune du Coudray-Montceaux est de 4 801 habitants (Insee, 2023). Le site du projet est localisé au nord de la commune, dans un secteur dénommé « secteur de la Demi-Lune », du nom « d'un ancien carrefour de la RN7 dont la géométrie évoquait une demi-lune » (EI, p. 8, 9). Le projet correspond à un nouveau quartier qui accueillera 1 000 à 1 250 habitants supplémentaires dans le Secteur Nord (EI, p. 308, 329), et environ 990 dans le Secteur Sud (Annexe F, p. 26), soit une augmentation d'environ 44 % de la population de la commune. « Le périmètre de projet, correspond à l'emprise de l'OAP "Secteur Demi-Lune" » (EI, p. 10). Il comprend trois secteurs sur 4,8 hectares³ : Nord, Sud, et Voiries, voir l'illustration 1.

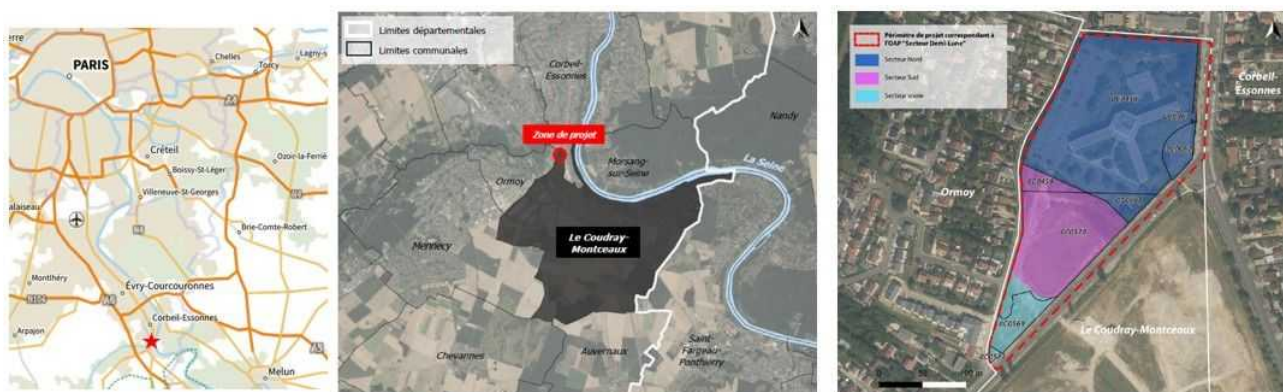


Illustration 1- Situation géographique et secteurs du projet. Le permis d'aménager ne concerne que le Secteur Nord (Carte.gouv, EI, p. 8, 10).

Le projet d'aménagement du Secteur Nord correspond à une opération d'ensemble mixte nommée « Accueil », qui comprend un programme résidentiel diversifié de 668 à 680 logements répartis en 12 lots de A à K, totalisant une surface de plancher (SdP) d'environ 35 900 m² (accession, logements sociaux, résidence étudiante, résidence senior), complété par des commerces en rez-de-chaussée sur les lots A, B, et C, et comprenant des locaux vélos. Ces lots sont des bâtiments sans sous-sols (Annexe Gbis, p. 41). L'aménagement comprend également un parking silo de 280 places sur cinq niveaux, dont un en sous-sol, 35 places de stationnement aérien, de nouvelles voiries, ainsi que 11 886 m² d'espaces végétalisés (Détails et cartes : EI, p. 28 à 59). Le planning prévisionnel de cette opération prévoit le début des travaux fin 2026 pour une livraison des bâtiments à l'horizon 2031 (EI, p. 15).

Le Secteur Sud est structuré en deux lots : L et M. Le lot M prévoit des logements, dont le nombre n'est pas indiqué, sur 1 470 m² de SdP jusqu'en R+4⁴. Le lot L comporte un groupe scolaire en R+1, de 6 à 12 classes maternelles et élémentaires, avec cours séparées, et 404 logements⁵, sur 4 500 m² SdP en surplomb des bâtis de l'école. « La maîtrise d'ouvrage n'est aujourd'hui pas connue » (EI, p. 27 et 60). Le planning des travaux prévus sur le Secteur Sud n'est pas défini à ce jour (EI p.62).

3 Dans le PLU, l'OAP fait 4,8 hectares.

4 R+X désigne les niveaux d'une construction. RDC rez-de-chaussée ou niveau 0, R+1 un étage (deux niveaux), R+2 deux étages (trois niveaux), etc.

5 Le nombre de logements figure dans l'Annexe F (circulation), mais il n'est pas clair si ce nombre inclut les logements du lot M, ou non (Annexe F, p. 26).

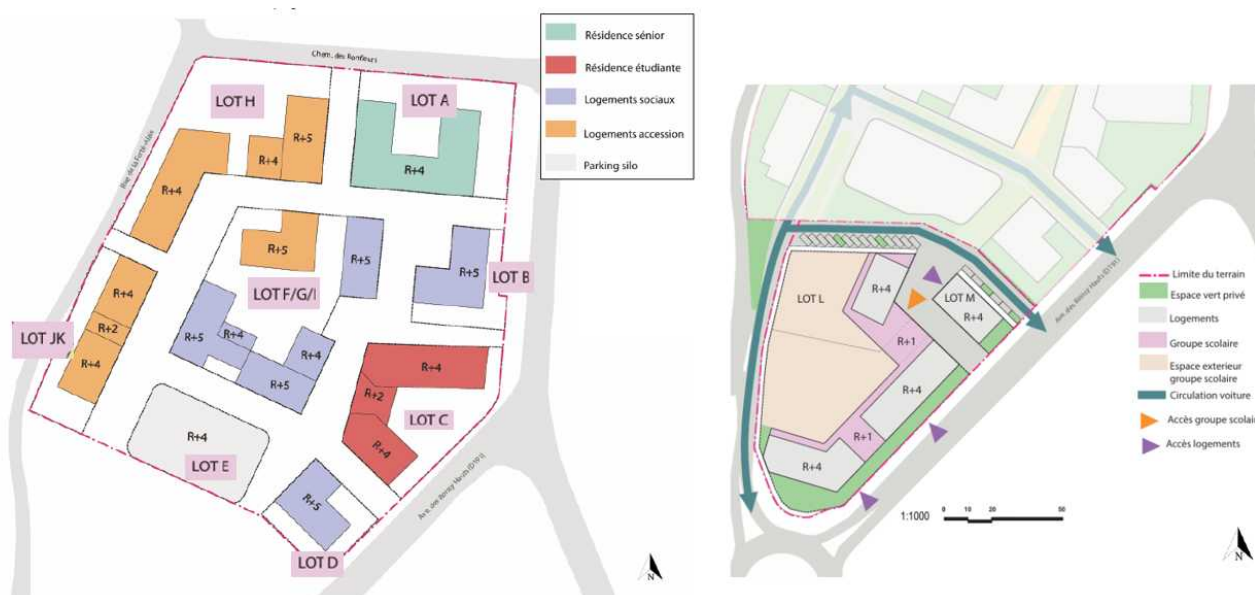


Illustration 2- Projet Secteur Nord, ou « Accueil » et Secteur Sud. (EI, p. 29, 30, 60, modifié par la MRAe)

Le Secteur Voiries, sous maîtrise d'ouvrage du conseil départemental, a été finalisé en mai 2026 (EI, p. 15). Il consiste en un carrefour giratoire à cinq branches à la place d'un carrefour à feux, reliant la rue de la Ferté-Alais, l'avenue des Roissy-Hauts (RD191), qui sont les axes délimitant le projet, (voir l'illustration 3), ainsi que le futur site du Data Center au sud. Le secteur comporte une voie verte et de nouveaux arrêts de bus sur la RD191. .

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

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact comprend les éléments requis au titre de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, le résumé non technique est à part, facilitant l'appropriation du projet pour le public. Treize annexes techniques sont jointes ainsi que des pièces du permis d'aménager.

■ Définition du projet et incidences liées

Le périmètre projet est affiché comme correspondant à l'OAP sur 4,8 hectares (EI, p. 10, 14, trois secteurs), mais plus loin dans l'étude d'impact, l'aire d'implantation du projet, ne fait plus que trois hectares et devient celle du Secteur Nord, « Accueil » (EI, p. 25)⁶. Dans l'étude des incidences, « le projet d'aménagement de la Demi-Lune » comprend le Secteur Nord et Sud, mais pas le Secteur Voiries ». L'Autorité environnementale rappelle que, selon l'article [L. 122-1](#) III 5° 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 sa globalité, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage ». Cette approche vise à couvrir l'intégralité des opérations fonctionnellement liées, sous peine de sous-estimer leurs effets sur l'environnement et la santé⁷, ce qui est le cas du projet. En effet, les incidences, à part pour le trafic, ne sont prises en compte que pour le Secteur Nord, elles sont donc sous-estimée pour l'ensemble du projet.

⁶ La consultation du Cerfa ne montre que les parcelles du Secteur Nord.

⁷ Ex. : cumul des émissions de gaz à effet de serre, des impacts sur la biodiversité, durée des phases chantiers.

■ Les travaux déjà réalisés et les incidences liées

Les travaux de démolition « *sur les constructions et les zones de parkings (enrobé)* » dans le Secteur Nord, et les travaux du secteur voirie sont achevés (EI, p. 13 et RNT, p. 33). Les « *opérations de démolition, de terrassement et les importants remaniements des sols intervenus sur la parcelle ont profondément modifié les caractéristiques du site* » (EI, p. 251). De fait, les travaux ont des incidences, notamment sur la biodiversité (voir le paragraphe 3.3), qui ne sont pas prises en compte, or l'article [R122-5](#) II 5° énonce que dans le contenu de l'étude d'impact figure « *une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres [...] de la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition* », description absente de l'étude d'impact.

■ Lacunes et qualité de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser)

L'étude ne présente pas de bilan des émissions de gaz à effet de serre liée au projet, « *il n'est pas possible, à ce stade de l'opération, d'estimer un niveau d'émissions de carbone du projet* ». L'Autorité environnementale souligne que de nombreuses méthodes existent pour ce faire⁸ et qu'une estimation aurait dû être faite, avec un ordre de grandeur réaliste, en présentant les incertitudes.

Pour le Secteur Nord, l'état initial est globalement correct, sauf pour les travaux (cf supra), mais les niveaux d'enjeux sont sous-évalués, les incidences brutes du projet sont souvent mal caractérisées ou sous-estimées. Les mesures de réduction sont parfois décrites sans le niveau de détail nécessaire, et sont en l'état insuffisantes, cantonnées au respect de la réglementation. Les impacts résiduels sont sous estimés (voir partie 3).

Globalement l'étude d'impact est confuse, incomplète, et contient une contradiction importante, concernant le fait de prévoir l'infiltration de l'eau de pluie (EI, p. 289), tout en l'interdisant par ailleurs (EI, p. 282, voir partie 3.1).

(1) L'Autorité environnementale recommande, afin d'estimer correctement les incidences du projet, et de prévoir des mesures de réduction et le cas échéant de compensation adaptée :

- **de prendre en considération un périmètre projet correspondant à l'OAP Demi-Lune dans toutes ses composantes sur les trois secteurs et d'en analyser l'intégralité des incidences sur l'environnement et la santé ;**
- **de présenter la conception du Secteur Sud en plus de sa programmation ;**
- **de mettre à jour et de compléter les études, sur les points signalés dans cet avis ;**
- **d'inclure les impacts des travaux déjà réalisés ;**
- **de réévaluer le cas échéant les impacts, et de détailler les mesures d'évitement et de réduction pour évaluer réellement les incidences résiduelles ;**
- **de lever la contradiction sur l'infiltration de l'eau de pluie prévue dans un chapitre, et interdite dans un autre.**

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact ne comprend pas de partie dédiée à la compatibilité du projet avec les documents de planification, bien que ceux-ci soient cités. L'urbanisation du Coudray-Montceaux est régie par le PLU (plan local d'urbanisme) de la commune. Le projet est dans le sous-secteur UBb et « *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* » (EI, p. 10, schéma de l'OAP, p. 21).

Parmi les orientations de l'OAP consultées par l'Autorité environnementale, deux en particulier ne sont pas respectées : tout d'abord « *la hauteur maximale des constructions de 15,5 m au faitage* » et la réalisation d'« *au minimum 212 logements* » (Pièce 4 – OAP, p. 14). En effet, la hauteur de 15,5 mètres correspond aux bâtiments en R + 4 alors que cinq bâtiments sont prévus en R+5 (EI, p. 33). Le nombre de logement, 1 072, est environ cinq fois supérieur (voir le paragraphe « 2.3. justification des choix retenus »).

⁸ Ademe, nombreux logiciels, etc.

Par ailleurs, l'étude ne mentionne pas l'instauration en 2025 d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global⁹ (Papag) pour la réalisation de l'OAP, qui gèle les droits à construire jusqu'en 2030 (Évaluation environnementale du PLU, p. 60).

On relèvera enfin que l'OAP prévoit que « *l'aménagement de cet espace pourra être réalisé en phase 2 : 2031-2040, dans l'objectif de maîtriser le développement urbain* ».

En l'état, le projet n'est pas compatible avec le PLU.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer précisément les points de divergence entre le projet et le PLU, notamment de l'OAP « secteur de la demi-Lune », ainsi qu'avec les objectifs du Papag et le cas échéant, de modifier le projet afin de respecter les objectifs du document de planification que constitue le PLU.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le pétitionnaire indique que La zone de projet, située à environ 500 m de la Gare du Plessis-Chenet, « *s'inscrit dans un "secteur de développement à proximité de la gare"* ». (EI, p. 19 -20). L'Autorité environnementale rappelle que les objectifs d'accroissement de la densité résidentielle sont inscrits dans l'OR 57 (orientations réglementaires) du Sdrif (Schéma directeur régional d'Île-de-France) qui prévoit dans ce cas¹⁰ une densification minimum de 15 % dans les espaces déjà urbanisés, soit la production de 310 logements supplémentaires attendus d'ici 2040 au sein des espaces urbanisés existants¹¹. Le PLU indique comme objectif entre 2021 et 2040, la construction de 454 logements à l'échelle de la ville, et non 540¹², dont au « *minimum 212* » sur le secteur de l'OAP Demi-Lune (PLU, Évaluation environnementale, p. 18, OAP, p. 14). Au regard des nuisances et des risques sanitaires auxquels environ 2 000 nouveaux habitants seront exposés, (voir partie 3), l'Autorité environnementale souligne l'absence de justification du nombre élevé de logements produits, 1 072, comparativement aux orientations du Sdrif et aux objectifs du PLU (respectivement 310 logements pour la commune, et 212 pour l'OAP).

Les solutions alternatives présentées comprennent 310 à 462 logements : variantes 1 et 2 (a et b). Elles sont comparées sur différentes thématiques environnementale, sans inclure la variante retenue (EI, p. 410 à 417). Pour l'Autorité environnementale, le scénario retenu, 680 logements, aurait dû faire partie de la comparaison pour une meilleure compréhension et pour démontrer que le scénario choisi correspond à la meilleure alternative au regard des incidences sur l'environnement et la santé, d'autant plus qu'aucun objectif de densité initial n'a été choisi pour étudier les différentes variantes.

(3) L'Autorité environnementale recommande de réaliser à partir d'un unique objectif de production de logements rigoureusement justifié, une comparaison entre différentes variantes incluant le scénario retenu, au regard des différentes thématiques environnementales, pour choisir une solution au regard de l'ensemble des incidences de chaque variante sur la santé et l'environnement.

9 Le PAPAG est une servitude inscrite au plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) et consistant à interdire, dans un périmètre délimité par le PLU(i) et pour une durée de 5 ans maximum (dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global), les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU(i). (Cerema)

10 Commune en couronne de l'agglomération parisienne, non identifiée comme une polarité. Fiche 18 de l'IPR [OR 57 à 65](#).

11 L'objectif est indiqué sur le [Sdrif explorer](#).

12 Le pétitionnaire indique « *le PLU [...] fixe des objectifs ambitieux [...] en prévoyant la construction de 540 logements entre 2021 et 2040* » (EI, p. 161), mais n'indique pas que « *86 logements ont été réalisés en densification de l'existant, il ne reste à la commune la nécessité de réaliser 454 logements à l'intérieur des espaces urbanisés de référence* ».

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

3.1. Les risques sanitaires : pollution sonore, atmosphérique, et des sols

En préambule, l'Autorité environnementale souligne que selon l'indicateur de multi exposition développé par Airparif et Bruitparif¹³, le site du projet se situe en majorité en zone altérée au niveau de la pollution atmosphérique et de l'environnement sonore, et très dégradée pour l'environnement sonore à proximité des axes de circulation.

■ Le trafic

Une étude de trafic a été réalisée le 3 novembre 2025 et mise à jour le 28 mai 2026 (Annexe F). Les routes qui délimitent l'OAP sont la RN7 (boulevard John Kennedy), la RD191 (avenue des Roissys Haut), la rue de la Ferté Alais et la rue des Fleurs. Les conditions de trafic initiales sont présentées et en conclusion, l'étude indique que « *Le réseau viaire du secteur bénéficie [...] d'un fonctionnement fluide* » (EI, p. 181). L'Autorité environnementale note toutefois que les conditions de circulation montrent des voies chargées voire très chargées, notamment sur la RD191 et la RN7 (EI, p. 178-179).

En phase chantier, l'étude indique que les travaux pourraient congestionner la circulation routière aux abords du périmètre de projet, notamment au droit de la RD191 qui permet de rejoindre l'A6. Une mesure de réduction prévoit d'organiser la circulation à l'échelle de chaque lot « *afin de fluidifier les flux d'engins* » et qu'il « *sera mis à jour à chaque changement de configuration et de zonage des chantiers* » (EI, p. 271).

En phase exploitation, l'étude présente le trafic généré par d'autres projets : le projet d'école du Secteur Sud et celui du centre de données qui sera situé au sud du projet (données programmatiques des projets et de l'Insee). Le Secteur Nord générera, d'après l'étude, respectivement à l'heure de pointe du matin et à l'heure de pointe du soir, 255/295 unité de véhicule particulier (UVP), 365/330 avec le Secteur Sud, uniquement des VL véhicules légers (VL)¹⁴. Le centre de données générera respectivement à l'heure de pointe du matin et du soir 29/15 UVP (25/15 VL et 2/0 poids-lourds) (EI, p. 337). Deux scénarios de saturation aux heures de pointes sont présentés pour l'accès au Secteur Nord et montrent une hausse du trafic de 321 (S1) ou 338 (S2) véhicules supplémentaires sur la RD191, le scénario 2 montre également une augmentation sur la rue des Fleurs (EI, p. 337, 338).

Le fonctionnement des carrefours est étudié à partir du scénario 1, plus avantageux en termes de temps de parcours, l'étude indique que le fonctionnement restera "*fluide*", et que les carrefours ne seront pas saturés (EI, p. 339, 340), cependant l'Autorité environnementale note que les capacités théoriques des voies sont diminuées, selon la légende colorée sans unité, voir l'illustration 3.



Illustration 3- Modélisation du trafic à l'état initial et à l'état projet (S1), aux heures de pointes du matin et du soir (Annexe F, p. 20, 33 et 35, noms des rues à gauche ajouté par la MRAe)

13 [Lien](#) vers l'indicateur sous forme de cartographie.

14 Se référer à l'Annexe F pour le nombre de véhicules émis et attirés.

L'Autorité environnementale note que la méthodologie n'est pas conforme aux attendus : le modèle utilisé n'est pas présenté, le rapport de calage du modèle n'est pas fourni, ni les feuilles de calculs.

Elle note également que les nouvelles voiries pourraient être utilisées pour court-circuiter la RN7 et la RD191, et que des véhicules supplémentaires circuleraient alors au sein des résidences et le long de la cour d'école, ce qui n'apparaît pas dans les conclusions de l'étude.

■ La pollution atmosphérique

La qualité de l'air sur la commune est moyenne 72 % du temps, voire dégradée (20 %) à mauvaise (5 %) sur certaines périodes (EI p.103). Les modélisations d'Airparif au niveau de la zone projet montrent que « les seuils réglementaires annuels du NO₂, PM10¹⁵ et PM2,5 [...] sont respectés » mais pas la concentration en benzène, « une observation néanmoins applicable à l'ensemble du territoire francilien » (EI, p. 105, 106).

Une campagne de mesure (NO₂) in situ a été réalisée du 23 septembre au 6 octobre 2025 (EI, p.108). Les résultats montrent que les concentrations en NO₂ sur la zone d'étude sont comprises entre 16,2 et 20,3 µg/m³. Les concentrations les plus élevées sont relevées aux points situés à proximité des axes routiers. Le pétitionnaire indique que les niveaux sont inférieurs aux seuils réglementaires actuels de 40 µg/m³ (EI, p. 109) alors que ces derniers seront abaissés à 20 µg/m³ en 2030¹⁶, horizon calendaire du projet. Deux points dépassent ce seuil sur la zone d'étude et l'ensemble des valeurs mesurées sont supérieures aux valeurs limites définies par l'OMS (organisation mondiale de la santé) (10 µg/m³) au regard des effets néfastes de la pollution de l'air sur la santé.

A l'horizon projet, « en considérant les NO_x¹⁷ comme polluant traceur des polluants à effets sanitaires, la variation du trafic routier entre les scénarios futurs avec projet et sans projet entraîne une augmentation [d'environ 9,5 % des émissions] » (EI, p. 303). « Les concentrations [en NO₂] modélisées à l'état futur avec projet restent en moyenne inférieures à 16 µg/m³ dans la zone de projet » (Annexe C, p. 25), c'est à dire inférieure à la valeur réglementaire 2030, et supérieure à la limite de l'OMS (10 µg/m³).



Illustration 4- A gauche : concentration future moyenne journalière en NO₂, scénario futur avec projet (variante S1). A droite : variation des concentrations en NO₂ avec projet, par rapport à sans projet (Annexe C, p. 24)

Quels que soient les scénarios de circulation envisagés, le projet entraîne une augmentation de l'indice pollution-population (IPP) dans la bande d'étude d'environ 152 %, ce qui est majoritairement lié à la nouvelle population exposée (habitants et usagers du projet), plutôt qu'à la variation des concentrations entre les scénarios futurs avec et sans projet au droit des logements, qui est faible (EI, p. 308). L'Autorité environnementale souligne que le calcul de l'IPP ne prend pas en compte les 990 habitants du Secteur Sud. L'évaluation du risque sanitaire conclut au respect des seuils d'acceptabilité du risque au niveau de chaque point étudié (un bâtiment de l'école et trois façades les plus exposées) quel que soit le scénario (Annexe C, p. 28 à 31).

L'étude rappelle que « l'évitement est le premier levier dont disposent les élus et les décideurs afin de ne pas exposer de nouvelles personnes dans les zones où la qualité de l'air est déjà dégradée ». L'Autorité environne-

15 De l'anglais Particulate Matter (matière particulaire). Particules en suspension dans l'air dites « respirables », elles incluent les particules fines, très fines et ultrafines et peuvent pénétrer dans les bronches.

16 À l'horizon 2030, une directive européenne a abaissé le seuil moyen annuel à 20 µg/m³

17 Les NO_x (oxydes d'azote) regroupent le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO₂). Les émissions de NO_x sont principalement issues du secteur des transports.

mentale souligne que, bien que cela soit le cas (qualité dégradé, mauvaise ou moyenne), le pétitionnaire ne prévoit pas d'évitement, au contraire, cinq fois plus de logements que ce qui est indiqué en minimum par l'OAP sont prévus, ce qui expose un plus grand nombre d'habitants.

Seules deux mesures de réductions sont prévues, uniquement sur le Secteur Nord : « *aménagement d'une rupture des façades en bordure de la voie par la création d'une voirie interne et d'un espace naturel entre les îlots [...]; discontinuité dans la hauteur des bâtiments* » (EI, p. 311). L'Autorité environnementale souligne que le pétitionnaire ne retient pas certaines mesures de réduction préconisées dans l'étude Air-Santé : « *positionner les prises d'air neuf [...] sur les façades les plus éloignées de la RN7 [...]. Favoriser les ouvrants [pour les chambres, séjour] côté cœur d'îlot, et les limiter sur les façades exposées à la RN7* » (Annexe C, p. 33).

L'Autorité environnementale relève également qu'il semble que le futur centre de données programmé en limite sud-est du projet ne soit pas pris en compte comme source de pollution ponctuelle (en cas de fonctionnement des groupes électrogènes de secours par exemple) alors qu'il est situé à proximité immédiate de la future école.

■ La pollution sonore

Le projet n'est pas concerné par le bruit ferroviaire, il n'est pas compris dans le zonage du PEB (plan d'exposition au bruit des aéroports) mais se situe dans une zone relativement bruyante, marqué par la présence de deux infrastructures routières classées¹⁸ : la RD191 et la RN7 (EI, p. 187, 189, 190). L'Autorité environnementale rappelle que, d'après l'OMS, les valeurs guides relatives aux effets sanitaires pour les bruits routiers, rappelées dans l'étude, sont de : 53 dB(A) Lden (24h)¹⁹ et 45 (dBA) Lnight (22h -6h), car un niveau sonore supérieur à ces valeurs est associé à des effets néfastes sur la santé : insomnies, hypertension et infarctus du myocarde. D'après les données de Bruitparif, le site est exposé à des niveaux sonores en journée variant de 55 dB(A) et 75 dB(A), et la nuit entre 45 dB(A) et 70 dB(A). Une étude acoustique a été réalisée du 1er au 2 octobre 2025 afin de définir les ambiances sonores actuelles avec trois points de mesures au niveau du Secteur Nord (EI, p. 193). L'étude précise que ces mesures ont été réalisées avant l'achèvement des démolitions sur le site. Les résultats sont similaires à la cartographie de Bruitparif, le site du projet dépasse en tout points²⁰ les valeurs limites de l'OMS, les niveaux sonores les plus élevés, sont situés en bordure de la RN7 et de la RD191. Les nuisances décroissent progressivement avec l'éloignement de ces axes routiers (EI p.196, 197).

En phase chantier « *les bruits produits résultent principalement de l'utilisation des engins (marteaux piqueurs, vibreurs à béton, compresseurs,...) de certaines activités particulièrement bruyantes (martelage, sciage,...) ou de l'activité générale du chantier [circulation des poids lourds]* ». Des « *vibrations peuvent* être émises par les engins de chantiers ». Une charte chantier est évoquée en mesure de réduction afin de protéger les riverains à proximité du site (EI, p. 273, 382), mais le pétitionnaire ne la présente pas, et ne précise pas si les entreprises travaux devront s'engager à la suivre.

D'après les résultats des modélisations, le trafic induit par le projet devrait impacter le niveau sonore par une augmentation de l'ordre de 2 dB(A), ce qui est jugé négligeable. Les façades proches des axes routiers sont les plus impactées : jusqu'à 70 dB(A) Lden, l'ouest et les cœurs d'îlot sont moins impactés : respectivement 55 et 50 dB(A) (EI, p. 344, et 347).

L'étude prévoit comme mesure de réduction le respect de la réglementation pour l'isolation acoustique des bâtiments à construire (EI, p. 349). L'impact résiduel est jugé nul, pour l'Autorité environnementale, l'impact doit être rehaussé, car cette isolation ne fonctionne pas en été : les fenêtres ouvertes laissent passer le bruit. Le pétitionnaire précise qu'« *aucun aménagement acoustique n'est à envisager au niveau des habitations existantes* », car la réglementation ne le prévoit que pour une transformation dont « *la contribution sonore qui en résulterait [...], serait supérieure de plus de 2 dB (A) à la contribution sonore [...] de l'infrastructure avant cette*

18 Classement des voies routières et ferroviaires établi par la préfecture de l'Essonne.

19 Le dB « (A) » est l'une des pondérations des décibels selon les fréquences auxquelles l'oreille humaine est la plus sensible. Lden : niveau sonore « continu équivalent » ou moyen, exprimé en dB(A) au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée (18-22h : + 5 dB(A)) et durant la nuit (22h-6h : +10 dB(A)) pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes.

20 Sauf à un angle du bâtiment à présent démolì, qui faisait un écran acoustique.

modification » (EI, p. 350). Le pétitionnaire ne prévoit rien au cas où le seuil de 2 dB(A), prévu par la modélisation sans marge d'erreur, serait dépassé.



Illustration 5- Cartographie des niveaux sonores modélisés, et façades dont l'exposition est supérieure aux valeurs limites de l'OMS (EI, p. 345, 347, quelques bâtis Secteur Sud et légendes ajoutées à gauche par la MRAe)

Dans le secteur sud, le bâti n'est pas pris en compte dans l'étude, cependant, le pétitionnaire estime que « le groupe scolaire induira des nuisances acoustiques significatives pour les logements développés en surplomb de l'établissement », et propose comme mesures une « isolation acoustique et vibratoire [...ainsi que la] mise en œuvre d'un écran acoustique (garde-corps vitrés, murs végétalisés) » (EI, p.383). L'Autorité environnementale souligne que les deux bâtiments de l'école élémentaire (et les logements au-dessus) sont disposés, l'un le long de la RD191, l'autre au nord du rond-point et seront donc très exposés au bruit, ce qui nuit aux apprentissages. Aucune mesure n'est proposée.

Enfin, l'Autorité environnementale souligne que si l'étude d'impact mentionne le bruit que peut générer le Data Center au titre des effets cumulés sur le bruit (EI, p. 399), l'étude acoustique (Annexe E) n'a pas pris en compte ce projet pour l'estimation des niveaux sonores futurs, or, ces derniers peuvent être conséquents.

Les études « air et santé » et « acoustique » qui découlent en partie de l'étude trafic, ne tiennent compte que de l'exposition des habitants du Secteur Nord. L'Autorité environnementale souligne que les bâtiments les plus exposés aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique sont : la résidence senior, population vulnérable²¹, la résidence étudiante, et deux bâtiments locatifs sociaux, représentant 333 logements, qui comportent également les commerces en rez-de-chaussée ce qui peut constituer une nuisance sonore ou vibration supplémentaire selon les activités prévues (livraisons, groupe froid...) (EI, p. 31). Les 302 logements en accession et 34 logements sociaux sont dans les zones les moins exposées. Dans le Secteur Sud, deux bâtiments de l'école et les logements au-dessus ainsi que les logements sociaux du lot M, le long de la RD191, avec 990 habitants prévus, dont environ 200 élèves (Annexe F, p. 27), population vulnérable, sont également fortement exposés. C'est la santé des populations déjà fragiles ou vulnérables qui sera le plus potentiellement impactée par une multi-exposition de pollutions atmosphérique et sonore.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter les études acoustiques et "air-santé" en prenant en compte le secteur sud et le centre de données au sud du projet et compléter la séquence éviter, réduire en conséquence ;
- définir, pour les nuisances sonores, au-delà de l'isolement des façades, des mesures d'évitement et de réduction en se référant aux valeurs définies par l'OMS pour déterminer le caractère néfaste du bruit sur

²¹ Au sens de la note technique du 22 février 2019 relative à la prise en compte des effets sur la santé de la pollution de l'air dans les études d'impact des infrastructures routières.

la santé, de démontrer leur efficacité par des modélisations complémentaires, de définir le cas échéant des variantes d'implantation des futurs bâtiments, et de mettre en œuvre les mesures de réduction prévues dans l'étude « air/santé » pour réduire l'exposition à la pollution atmosphérique ;

■ La pollution des sols et de la nappe

Le périmètre de projet n'est pas recensé dans la base de données des sites et sols pollués. Trois sites sont répertoriés dans un périmètre de 1 km dont le site Altis Semi-Conducteur situé à proximité au sud-est (EI, p. 69).

Afin de caractériser la qualité du sol, des investigations ont été réalisées sur le site et ont mis en évidence la présence de pollutions significatives dans les sols en HCT (hydrocarbures totaux), HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) et en métaux lourds, cuivre et zinc, principalement au droit de la parcelle 62, c'est-à-dire au niveau de la future résidence étudiante. L'Autorité environnementale note que les valeurs locales témoins ne sont données que pour les métaux, alors qu'il en existe d'autres, notamment, celles du fond local du bassin parisien²² qui donne pour les HCT et les HAP respectivement, une valeur entre 50 et 100 mg/kg, et 10 mg/kg. Or, ils sont quantifiés sur la parcelle jusqu'à 24 000 mg/kg et 6 710 mg/kg (EI, p. 74). Il s'agit donc d'une pollution très importante. L'étude indique « la zone la plus impactée correspond à l'emplacement d'un ancien bâtiment industriel ». Les résultats sont cartographiés mais « ces contaminations n'ont pas pu être délimitées en profondeur en raison de nombreux refus lors du forage des sondages [...] Il est toutefois probable que ces contaminations atteignent plus de 3 m de profondeur » (Annexe Gbis, p. 30, 31).

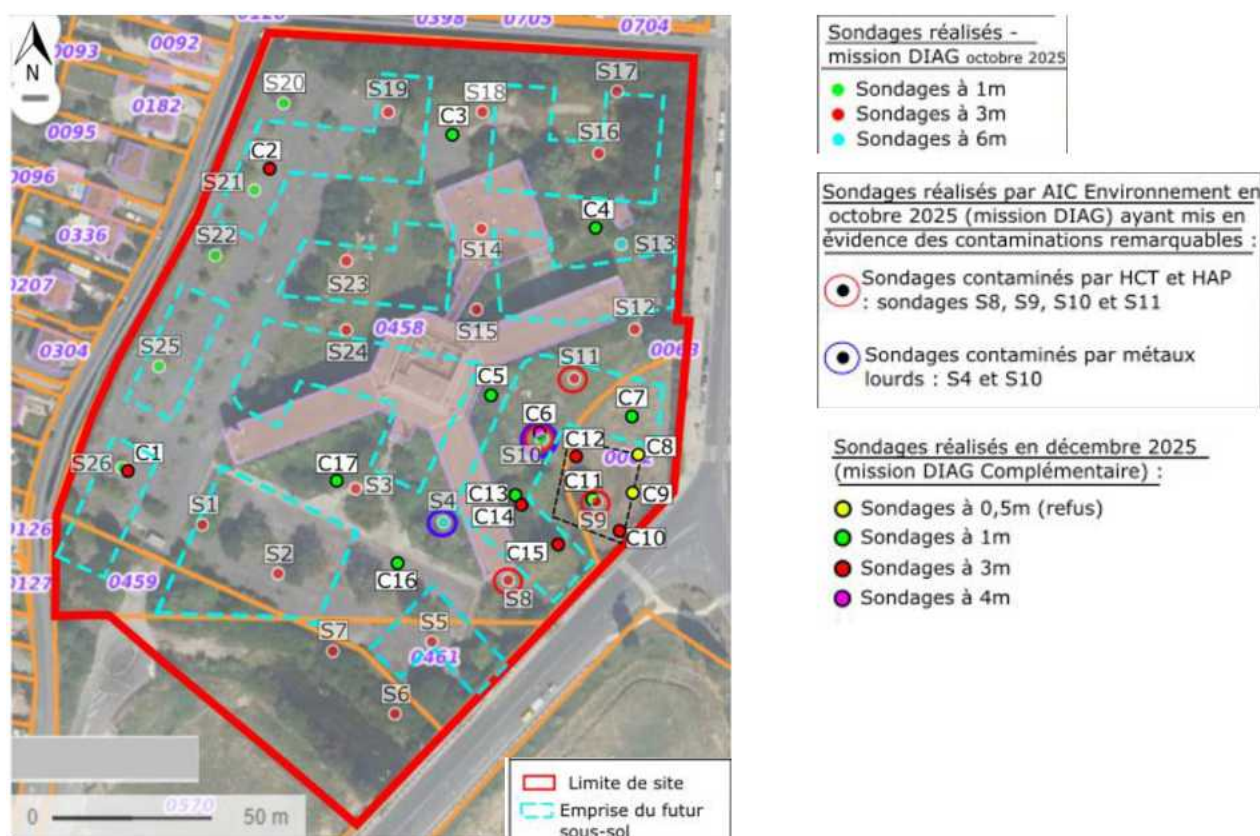


Illustration 6- Localisation des sondages - missions DIAG et DIAG Complémentaire n°1 (sur ancien plan de projet) (Annexe Gbis, p. 23)

Concernant les eaux souterraines, les résultats des analyses réalisées sur les eaux de la nappe superficielle mettent en évidence l'absence de contamination par les hydrocarbures (C5-C40), COHV, HAP et métaux lourds (EI, p. 79).

22 [Lien](#) vers GeoBaPa, le référentiel du fond pédo-géochimique du bassin parisien.

Les gaz du sol ont été analysés pour les BTEX (Benzène – Toluène – Ethylbenzène – Xylènes), HCT et COHV (EI, p. 73, 74) en octobre 2025 au nord-est, lot H, (Pa1 et 2), et en décembre 2025, au niveau de la résidence étudiante (Pa4 et 5) (EI, p. 80-81). L'étude ne mentionne que peu de valeurs de comparaison informatives pour la santé humaine, alors qu'il en existe²³.

Une concentration élevée en benzène est relevée au niveau de Pa 1 (7,79 µg/m³, pour une valeur réglementaire de l'air intérieur de 2 µg/m³) et « des teneurs importantes à très importantes en benzène, naphtalène, xylènes totaux et/ou hydrocarbures aromatiques [...] sont relevées [en] Pa4 et Pa5 » (Annexe C, p. 208, 243, valeurs p. 269-270 pour Pa4 et 5). Une campagne de mesure supplémentaire en février 2026 n'a pas montré de contamination significative²⁴ en « contradiction avec ceux de la campagne de décembre 2025 » (EI, p. 83). En l'état, ces résultats questionnent la qualité des mesures. Une autre campagne de levée de doute aurait dû être réalisée, en vérifiant la qualité des prélèvements, en réalisant des blancs de terrain²⁵, en vérifiant la limite de quantification des différents composés, etc. d'autant plus que les trois campagnes de prélèvements ont été réalisées en période froide, peu propice au dégazage.

Le plan de gestion (mesure d'évitement), prévoit la gestion des sources concentrées (EI, p. 237) : « l'excavation et évacuation des terres entre 0 à 3 m de profondeur dans le cadre du terrassement du sous-sol prévu au niveau du bâtiment E (parking silo), le décapage des trente premiers centimètres de terre dans le secteur des sondages S3, S4, S8 et C15 [localisation de la résidence étudiante, parcelle 62] et [la] dépollution des sols au niveau de la parcelle 62 pour se rapprocher de seuils de coupure ». Les terres excavées, dont la délimitation n'est pas claire, font l'objet de deux hypothèses de gestion, « à ce stade du projet, l'hypothèse de gestion n°1 est celle qui présente le plus d'avantages », il s'agit d'un « tri granulométrique »²⁶ (EI, p. 238).

L'Autorité environnementale note que le parking silo n'est pas au droit d'une source concentrée, que le décapage des sols est indispensable pour dépolluer la parcelle 62 et donc que l'unique mesure d'évitement est la dépollution partielle de la parcelle 62, puisqu'il n'est pas prévu de respecter les seuils de coupure²⁷, sans le justifier, de n'excaver que jusqu'à 3 mètres en n'ayant pas délimité la pollution en profondeur, et que l'étude indique que « le terrassement prévu [par] Accueil Immobilier ne permet pas le retrait des sources concentrées », ce pourquoi il est « nécessaire de mettre en place des mesures de gestion complémentaires » (Annexe Gbis, p. 110), ce qui n'est pas conforme à la méthodologie²⁸. Par ailleurs, le tri granulométrique ne traite pas la pollution, il ne fait que séparer la fraction la plus polluée, et ce tri sur site doit être accompagné ensuite d'une dépollution, non prévue, ou de l'évacuation dans une filière adaptée²⁹.

Les mesures de gestion complémentaires, (présentées dans l'évitement alors qu'il s'agit de réduction), sont : « la couverture de l'ensemble des espaces verts du site de à minima 30 à 50 centimètres de terres végétales saines [...] avec mise en place d'un géotextile [...] ou grillage avertisseur entre les terres impactées et l'apport de terres saines », « les canalisations d'eau potable, surtout à proximité de la parcelle 62, devront être enterrées dans des tranchées comblées de matériaux sains », et « des mesures de protection devront être mises en place pour protéger la santé des travailleurs » exposés aux polluants mobilisés durant la phase chantier (EI, p. 237). Pour l'Autorité environnementale, il faut justifier le choix de conserver des terres polluées nécessitant la pose d'une géomembrane textile, elle souligne qu'un grillage n'isole pas les contaminants du reste de l'environnement.

23 Synthèse des valeurs réglementaires de gestion en vigueur pour les substances chimiques, dans l'eau, les denrées alimentaires et dans l'air en France au 01 mars 2025 – Ineris, p. 127. Ex : Etude « pas de valeur de référence pour le naphtalène », mais il existe par exemple, la valeur repère de qualité d'air intérieur : 10 µg/m³. De la même façon (EI, p. 79), le « cis-1,2-dichloroéthylène n'a pas de valeur réglementaire » dans l'eau, mais il existe le paramètre « Dichloroéthène (ou dichloroéthylène) 1,2 » (code sandre 1163) qui est la somme cis + trans qui vaut 50 µg/L eaux brutes qui aurait dû être utilisé.

24 Elle n'a été réalisée que sur un ouvrage : « nous noterons que seul l'ouvrage Pa4 a pu faire l'objet d'un prélèvement. En effet, l'ouvrage Pa6 n'a pas pu être prélevé en raison de la présence d'eau dans l'ouvrage, et l'ouvrage Pa5 a été retrouvé détruit (travaux de démolition en cours sur le site) » (Annexe Gbis, p. 38).

25 Blanc de terrain : contenant de référence qui accompagne les opérations de prélèvement de polluant afin de déterminer si une contamination est survenue lors de l'échantillonnage ou pendant le transport.

26 Cf définition, schéma et avantages/inconvénients (Annexe Gbis, p. 118 à 120, issus du site SelecDepol (BRGM).

27 Ces seuils sont de 438 mg/kg MS (matière sèche) pour les HCT C₁₀-C₄₀, et 123 mg/kg MS pour les HAP (Annexe Gbis, p. 67).

28 Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, DGPR – 2017. [Lien](#) vers la note du 19 avril 2007, mise à jour en 2017.

29 Selon [SelecDepol](#).

ronnement, dans les deux cas, la durabilité de ces dispositifs dans le temps pose question³⁰. En ce qui concerne les canalisations d'eau potable, il est nécessaire d'ajouter la mise en œuvre de matériaux multicouches ne permettant pas la perméation des contaminants comme le conseille l'étude annexe, mais qui n'est pas repris par le pétitionnaire (Annexe Gbis, p. 110). En phase exploitation, le pétitionnaire prévoit des restrictions d'usage : « une interdiction d'infiltration [de l'eau de pluie³¹], 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 » ; la proscription d'usages sensibles [...] (type crèche) sur la zone « parcelle 62 » » (EI, p. 282). En absence de données sur les pollutions localisées au niveau des espaces extérieurs, il n'est sûr que toutes les restrictions proposées (géotextile, infiltration), soient nécessaires, or elles entraînent une lourde gestion de terres excavées et déplacées.

Une ARR (analyse des risques résiduels) prédictive a été réalisée, avec l'application Risc-5. Elle se base sur le schéma conceptuel (EI, p. 284) montrant les sources de pollution, les vecteurs de transfert et les expositions possibles des habitants et usagers et en considérant que les mesures de gestion sont effectives. L'Autorité environnementale relève toutefois des incohérences dans le tableau des caractéristiques des expositions : la durée d'exposition (T) est ici de 25 ans pour les adultes, alors que l'on considère généralement 30 ans³² ; le poids des enfants et adultes résidents est identique (25 kg), la période de temps « enfant » est de 70 ans (6 à 12 ans usuellement) et la fréquence d'exposition des travailleurs (100 jour/an) semble sous-évaluée (EI, p. 285). Les résultats montrent que les niveaux de risques résiduels sont acceptables (EI, p. 288), cependant, l'Annexe indique que le pétitionnaire n'a pas fourni d'information sur la future épaisseur de dalle, ni sur la future ventilation. L'ARR est recalculée avec une ventilation moins efficace et plus efficace (0,1 et 0,8 volume/heure au lieu de 0,5). Les tableaux de résultats indiquent un calcul et un résultat compatible, pourtant, il est écrit que le « risque sanitaire [est] inacceptable dans ces deux nouveaux scénarios » (Annexe Gbis, p. 104). Il en est de même en augmentant le temps passé en intérieur (Annexe Gbis, p. 105).

Par ailleurs, remettant en cause l'ARR prédictive, on lit « la source de pollution primaire [concentrée?] dans les sols n'a pas été retirée dans le cadre du projet, ou que partiellement. [...] Aucun terrassement n'est prévu à ce stade, techniquement facile pour le traitement, mais entraîne un surcoût sur le projet » (Annexe Gbis, p. 115). Il n'est pourtant pas possible de réaliser un tri des terres sans qu'elles soient excavées.

Globalement, la rédaction du plan de gestion et les hypothèses prises en compte pour l'ARR ne sont pas claires, et il semble que le pétitionnaire n'a pas fourni l'intégralité des données utiles pour réaliser le plan de gestion et l'ARR (épaisseur dalle, ventilation, pas de relevé de géomètre précis, ni cotes détaillées (Annexe Gbis, p. 111).

Par ailleurs, le pétitionnaire a prévu en matière de gestion des eaux pluviales, « le développement de dispositifs permettant l'infiltration des 10 premiers mm (maximisation des revêtements perméables/semi-perméables, toitures réservoirs, noues...) » (RNT, p. 36, voir aussi EI, p. 217). L'Autorité environnementale souligne ici la contradiction avec la restriction d'usage "interdiction d'infiltration" pour éviter la pollution de la nappe (EI, p. 217, 282).

Enfin, le site se situe à proximité du périmètre de protection rapproché de l'usine d'eau potable de Corbeil-Essonnes (Arrêté préfectoral du 10 juin 2010), aussi les mesures de prévention en phase travaux, prévues, devront être rigoureusement suivies.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- lever les contradictions des différents diagnostics pour les gaz du sol, et le cas échéant réaliser une campagne supplémentaire en période chaude ;
- de respecter les seuils de dépollution déterminés et de ne pas seulement s'en rapprocher afin de respecter la méthodologie de gestion des sites et sols pollués qui prévoit en premier lieu la suppression des sources concentrées ;
- d'indiquer les mailles contenant des sources concentrées en tenant compte des plans effectifs du projet,

30 Utilisation des matériaux géosynthétiques dans la gestion et la dépollution des sites et sols pollués -Thierry Gisbert 2009.

31 Annexe Gbis, p. 110.

32 Évaluation de l'état des milieux et des risques sanitaires, Ineris – 2021.

avec des relevés établis par un géomètre ;

- d'actualiser l'ARR (analyse des risques résiduels) afin de s'assurer de la compatibilité du site avec les usages projetés, au regard des incohérences mentionnées ci-dessus ;
- préciser les mesures de gestion effectivement retenues, ainsi que les restrictions d'usages éventuelles ;
- compléter le plan de gestion en cas de mesures des polluants dans l'air intérieur lorsque les logements seront livrés dépassant le seuil d'acceptabilité.

3.2. Le risque inondations

En phase travaux, il est prévu un rabattement de la nappe pour les « terrassements de la fouille générale et des fondations du bâtiment du lot H et du parking silo [qui] seront impactés par la présence de la nappe et ses remontées » (EI, p. 243). La gestion des eaux est prévue par « un système de fosses et tranchées drainantes associées à des puisards » (Annexe Bbis, p. 32). L'Autorité environnementale note que cela ne tient pas compte de la pollution des sols, qui pourrait engendrer une pollution des rejets dans le milieu, et que ces derniers pourraient « dépasser le seuil d'autorisation » (EI, p. 245, 246).

En phase exploitation, « pour le lot H et le parking silo, les parties enterrées seront protégées par le biais d'un cuvelage jusqu'au niveau du terrain naturel (toute hauteur). Pour les autres bâtiments, une protection contre les remontées d'humidité par capillarité devra être prévue au droit des niveaux en RDC de plain-pied. » (EI, p. 246). « En cas d'aménagement extérieur (jardins, voiries, cours, etc.), il conviendra de prendre en considération la présence de la nappe superficielle à l'origine d'une saturation en eau jusqu'au niveau du terrain naturel » (EI, p. 247). L'Autorité environnementale souligne qu'aucune étude n'est fournie pour expliquer la différence de traitement du lot H (en accession), par rapport aux autres lots, par exemple par une étude du risque de remontée de nappe. La prise en compte de la saturation en eau des espaces extérieure pourrait être développée.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- prendre en compte la pollution des sols pour la gestion des eaux en phase chantier ;
- présenter le risque de remontée de nappe sur le site projet, afin de justifier le traitement par cuvelage ou par une « protection » des différents lots ;
- présenter la gestion du risque inondation pour les jardins et les espaces extérieurs en général.

3.3. Le paysage et la biodiversité

■ Le paysage

L'étude indique que, « globalement, le périmètre de projet s'inscrit dans un environnement présentant une qualité urbaine et paysagère assez faible », dépourvu d'espace vert public. Des photographies google street view illustrent l'environnement proche : le tissu pavillonnaire peu dense, et la friche au sud. Il est précisé que le site n'abrite pas d'éléments patrimoniaux remarquables mais qu'à « une échelle plus large, plusieurs entités paysagères majeures sont à relever, telles que la Seine et ses berges, situées à l'Est du site, ainsi que l'Essonne et l'Île du Moulin Galant à l'Ouest ». Les enjeux sont jugés « faibles » (EI, p. 171 à 173, 214). Or, la situation du projet, en haut de coteau, à une altitude de 86 mètres NGF³³, le rend perceptible depuis la vallée de la Seine. De plus, les lots A et B présentent de longues façades côté est, respectivement de 36 et 33 m, dans les tons clairs, et sont susceptibles de constituer un front bâti dominant le coteau de la Seine, émergeant très visiblement (Permis d'aménager et EI, p. 34). Bien qu'il soit hors site inscrit, son insertion paysagère doit conduire à en limiter l'impact sur ce paysage de coteau arboré et de coulée verte.

33 Nivellement Général de France, réseau de repères altimétriques permettant de déterminer l'altitude de chaque point du territoire métropolitain. Pour la France métropolitaine, le « niveau zéro » est déterminé par le marégraphe de Marseille.

(7) L'Autorité environnementale recommande : de compléter l'étude d'impact afin de démontrer la bonne insertion du projet dans le paysage des coteaux de la Seine.

■ Habitats, corridors et biodiversité

En ce qui concerne la trame arborée, le projet vise à maintenir une partie de la strate arborée existante côté nord et nord-est (mesure d'évitement et de réduction). Ce cordon arboré au nord et à l'est, est identifié comme un corridor écologique, avec les jardins privés, entre « *le domaine départemental de Montauger et des berges de Seine qui jouent localement le rôle de réservoirs écologiques* ». Il est notamment utilisé par les chauves-souris (EI, p. 143). Le pétitionnaire indique que le corridor Nord, et dans une moindre mesure celui à l'Est, sont fonctionnels, celui Sud l'est moins (EI, p. 126, 127). Cependant, ce cordon arboré est trop mince pour jouer un réel rôle paysager et écologique, notamment au niveau des lots B et C le long de la RN7 et de la RD191 (entrée de ville), où le corridor est réduit à six mètres par endroit, voir l'illustration 7.

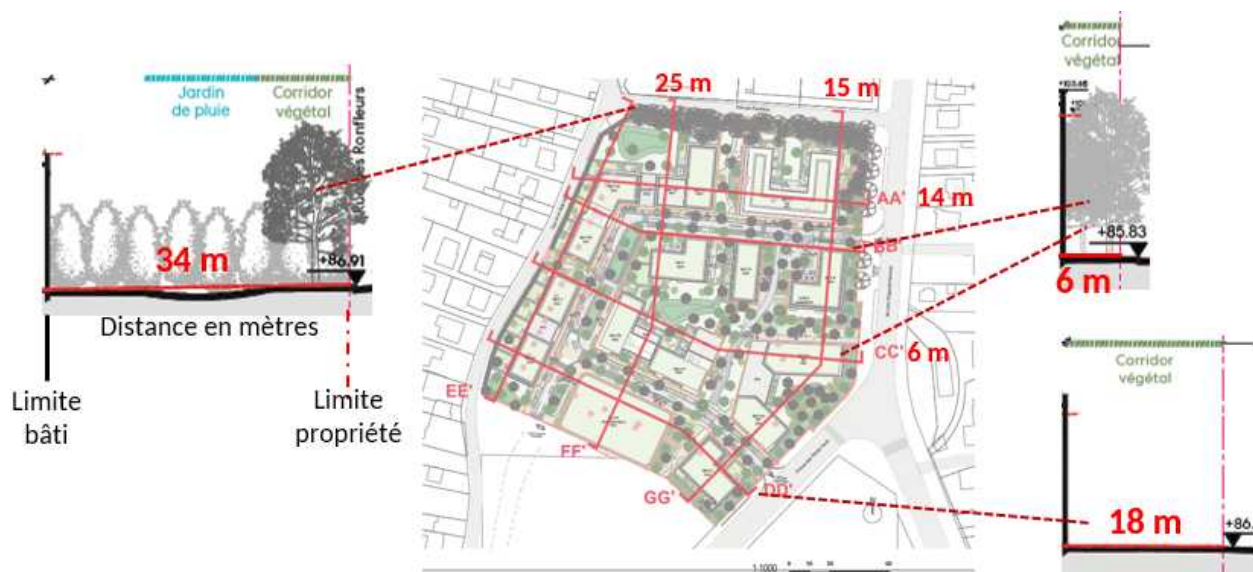


Illustration 7- Espace entre la limite des bâtis et la limite de propriété, montrant les corridors Nord et Est (Permis d'aménager, modifié par la MRAe).

Les habitats du site, prospectés en mai 2026, ont été au moins en partie détruits (EI, p. 130 à 132, photos des démolitions). « *Les secteurs humides identifiés en 2025 ne sont aujourd'hui plus observables* » du fait des travaux. Pourtant, le pétitionnaire indique « *absence d'incidence, Impact BRUT [...] : NUL (en l'état)* » (EI, p. 251). L'état initial du site aurait dû comprendre cette zone humide et les espèces inféodées de manière à permettre d'évaluer l'impact de tous les projets du site et y appliquer la séquence ERC.

La suite de l'état initial indique que le Saule pourpre est une espèce à forte valeur patrimoniale et que « *6 espèces inventoriées sont classées "indicatrices zones humides"* », mais que leur population est restreinte, 55 arbres remarquables sont identifiés (p. 135, 136). Sept espèces protégées d'oiseaux sont contactées, seule la fauvette à tête noire, protégée, est considérée comme nicheuse sur le site, et le faucon crécerelle qui a un état de conservation défavorable en Île-de-France est observé « *en survol sans lien apparent avec le site* » (EI, p. 137 à 140). L'Autorité environnementale note cependant que les habitats herbacés du site sont propice à son alimentation. Huit espèces de chiroptères, toutes protégées, ont été contactées. Bien que le pétitionnaire conclue « *en l'absence de structures bâties, le site ne constitue pas un support potentiel de gîtes pour les espèces de chiroptères anthropophiles* » (Annexe I, p. 44), l'Autorité environnementale relève que l'inventaire a été réalisé après les démolitions et qu'il est possible que des espèces protégées (chauves-souris et oiseaux) aient été détruites ou délogées. Vingt-cinq espèces d'insectes ont été contactées : sept de lépidoptères, dont la Grande tortue, protégée, quatre d'orthoptères et six odonates, dont l'Aesche isocèle, vulnérable en Île-de-France. Le Lézard des murailles, protégé, est également présent sur le site (EI, p. 146, 147). Les enjeux sont jugés faible à modérés, sauf pour les chiroptères, et une cartographie de synthèse des enjeux écologiques de

la parcelle est présentée, voir l'illustration 8, montrant de nouveau l'importance des lisières (corridors) nord-est (EI, p. 153).

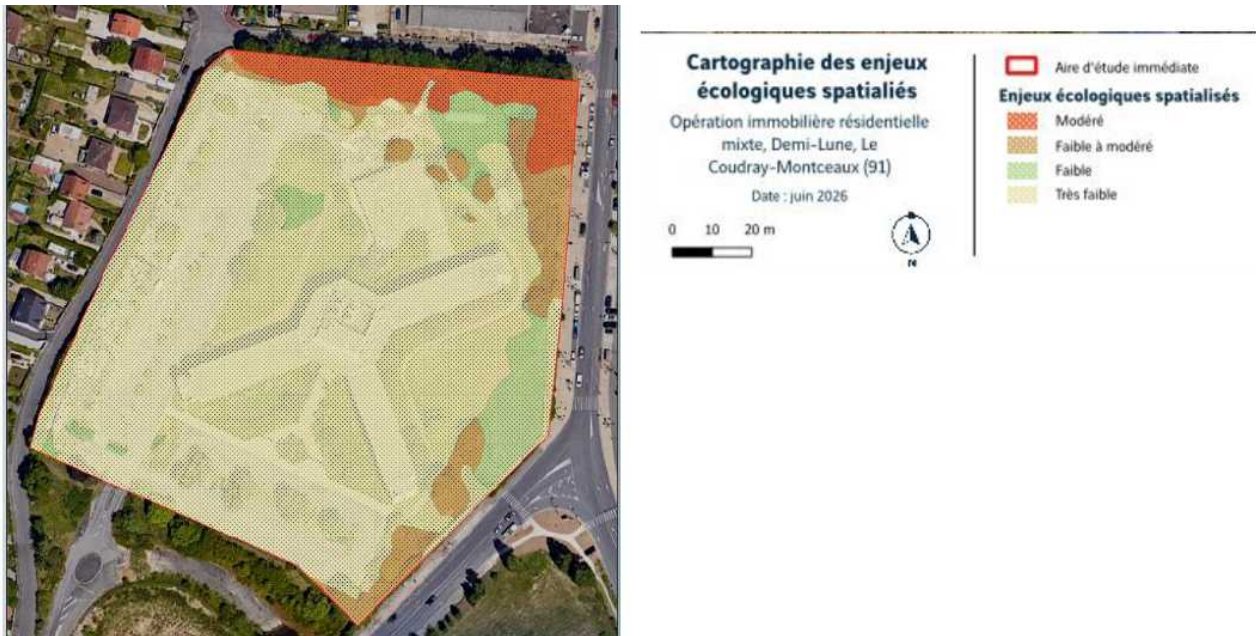


Illustration 8- cartographie de synthèse des enjeux écologiques (Annexe I, p. 64).

Les incidences de la phase chantier, déjà en partie effectives, sont présentées (destruction ou altération d'habitats et de flore, destruction d'individus ou de leur gîte, dérangement etc. (EI, p. 251 – 256), ainsi que cinq mesures d'évitement ou de réduction : préservation des cordons arborés, des arbres remarquables, adaptation du calendrier de travaux à la faune sensible, défavorabilisation du site pour le Lézard des murailles, transplantation du Saule pour protection des habitats et éléments d'intérêt écologique de l'existant et réduction du dérangement temporaire (le chantier ne se tiendra pas de 20h à 7h). (EI, p. 257- 264). Les impacts résiduels sont jugés négligeables à modérés (EI, p. 265-267).

L'Autorité environnementale souligne que l'état initial réalisé post-travaux est faussé, les enjeux sont diminués, donc les incidences du projet également. Les mesures d'évitement et de réduction ne peuvent conduire à « l'absence de pertes significatives » par rapport à l'état initial. L'article [L110-1](#) qui indique au sujet de la séquence ERC qu'elle « doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité », y compris "ordinaire", dans un contexte d'érosion rapide de la biodiversité.

Elle note qu'un suivi est prévu. Les résultats de ces suivis seront « transmis à la DRIEAT tous les deux ans » uniquement en cas « d'enjeu réglementaire identifié ». En cas de « dysfonctionnements », des « opportunités et pistes d'amélioration » seront identifiées. L'Autorité environnementale souligne que le pétitionnaire n'a pas présenté d'indicateur de suivi ce qui affaiblit le caractère opérationnel des mesures prévues.

(8) L'Autorité environnementale recommande :

- de prévoir une largeur entre les façades des bâtiments et les limites de propriété nord et est d'au moins 15 mètres pour que les arbres du corridor arboré puissent se développer pleinement, voire y ajouter une strate arbustive afin de préserver le paysage et de maintenir, voire améliorer le corridor écologique fonctionnel sur le coteau entre les berges de Seine et le domaine de Montauger ;
- de mettre à jour l'étude biodiversité afin d'y inclure les travaux déjà réalisés et leurs impacts notamment sur l'avifaune et les chiroptères susceptibles d'avoir utilisé les bâtis ;
- de développer les mesures pour éviter et réduire les incidences ;
- de présenter des indicateurs de suivi, afin de respecter l'objectif d'absence de perte nette de la biodiversité.

3.4. L'adaptation au changement climatique : l'effet d'îlot de chaleur urbain et la ressource en eau

■ Effet d'îlot de chaleur urbain

L'Autorité environnementale rappelle que l'effet d'ICU (îlot de chaleur urbain), et ses causes principales, est bien documenté, et que des leviers d'action pour le diminuer existent³⁴. Une étude d'ensoleillement des futurs bâtis a été réalisée, et conclut qu'« à l'échelle du secteur Nord, 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 » (EI, p. 298).

La « toiture végétalisée intensive », sur 4 425 m², aura une épaisseur de 20 cm (EI, p. 289). Sans précisions supplémentaire, cette mention semble indiquer qu'il s'agit de l'ensemble de la toiture : isolation + substrat + végétation, il s'agit donc plutôt d'une toiture extensive³⁵, moins efficace que les toitures intensives. Il n'est pas précisé ce qu'il en est pour le Secteur Sud.

Les espaces de pleine terre, qui jouent un rôle important pour atténuer l'ICU, occuperont environ 11 886 m² dans le Secteur Nord, sur 29 323 m², (permis d'aménager), soit environ 40,5 %, ce qui est positif pour diminuer l'ICU. L'état initial n'est pas précisé. En revanche, l'Autorité environnementale souligne qu'à l'échelle de l'OAP, les espaces de pleine terre semblent quasiment inexistant dans les Secteurs Sud³⁶ et Voiries (EI, p. 44), la surface totale étant de 4,8 hectares, ce pourcentage passe à environ 25 % à l'échelle de l'OAP.

■ Ressource en eau

La gestion des eaux usées est basée sur un calcul qui n'est pas présenté. Le volume supplémentaire à traiter serait d'environ 745 m³/jour. La capacité de la station d'épuration du Coudray-Montceau à traiter ce volume supplémentaire n'est pas vérifiée (EI, p. 341). L'Autorité environnementale souligne que les capacités de la station d'épuration du Coudray-Montceau sont utilisées à 95% en équivalent habitant, et à 72% en moyenne sur les paramètres pollution³⁷.

Les besoins en eau potable ne sont pas quantifiés, ni en phase chantier, ni en phase exploitation, et les mesures proposées dans le dossier sont insuffisantes pour la phase chantier et absentes en phase exploitation (EI, p. 275, 341). Dans un contexte de changement climatique et de protection de la ressource en eau en qualité et en quantité, des moyens de réduction doivent être mis en œuvre comme par exemple des dispositifs de récupération d'eau de pluie³⁸, des équipements hydro-économes, une végétation adaptée (choix de plantes locales résistantes à la sécheresse qui demandent peu ou pas d'arrosage), etc.

(9) L'Autorité environnementale recommande de préciser la conception des toitures végétalisées et la surface de pleine terre, de quantifier les besoins en eau potable et de prévoir des dispositifs de réduction de cette consommation, et de justifier la capacité des stations d'épuration à traiter les eaux usées, et ce à l'échelle de l'OAP.

34 Voir par exemple [la légende détaillée de la cartographie ICU](#) de l'institut Paris Région (causes), et un [article du Cerema](#) (leviers).

35 L'épaisseur de substrat doit être supérieure à 30 cm et avoir une végétation herbacée, arbustive ou arborée (Source : *Bâti et végétalisation - Évaluation du potentiel de végétalisation, partie 2 : Évaluation qualitative des techniques de végétalisation, impact ICU* - DH - EAU, Cerema, juin 2026, p. 10).

36 Dans le Secteur Sud, cela dépendra entre autre des choix pour les cours d'école.

37 Source : [France cadastre](#).

38 Arrêté du 29 juillet 2026 relatif à l'utilisation à titre expérimental d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques, [Légifrance](#).

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

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

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#) ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'[article L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'article [L. 122-1-1](#) du code de l'environnement, une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 09/09/2026

Le membre délégataire :

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stéphan COMBES', with a large, stylized initial 'S'.

Stéphan COMBES

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande , afin d'estimer correctement les incidences du projet, et de prévoir des mesures de réduction et le cas échéant de compensation adaptée : - de prendre en considération un périmètre projet correspondant à l'OAP Demi-Lune dans toutes ses composantes sur les trois secteurs et d'en analyser l'intégralité des incidences sur l'environnement et la santé ; - de présenter la conception du Secteur Sud en plus de sa programmation ; - de mettre à jour et de compléter les études, sur les points signalés dans cet avis ; - d'inclure les impacts des travaux déjà réalisés ; - de réévaluer le cas échéant les impacts, et de détailler les mesures d'évitement et de réduction pour évaluer réellement les incidences résiduelles ; - de lever la contradiction sur l'infiltration de l'eau de pluie prévue dans un chapitre, et interdite dans un autre.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer précisément les points de divergence entre le projet et le PLU, notamment de l'OAP « secteur de la demi-Lune », ainsi qu'avec les objectifs du Papag et le cas échéant, de modifier le projet afin de respecter les objectifs du document de planification que constitue le PLU.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de réaliser à partir d'un unique objectif de production de logements rigoureusement justifié, une comparaison entre différentes variantes incluant le scénario retenu, au regard des différentes thématiques environnementales, pour choisir une solution au regard de l'ensemble des incidences de chaque variante sur la santé et l'environnement.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter les études acoustiques et "air-santé" en prenant en compte le secteur sud et le centre de données au sud du projet et compléter la séquence éviter, réduire en conséquence ; - définir, pour les nuisances sonores, au-delà de l'isolement des façades, des mesures d'évitement et de réduction en se référant aux valeurs définies par l'OMS pour déterminer le caractère néfaste du bruit sur la santé, de démontrer leur efficacité par des modélisations complémentaires, de définir le cas échéant des variantes d'implantation des futurs bâtiments, et de mettre en œuvre les mesures de réduction prévues dans l'étude « air/santé » pour réduire l'exposition à la pollution atmosphérique ;.....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - lever les contradictions des différents diagnostics pour les gaz du sol, et le cas échéant réaliser une campagne supplémentaire en période chaude ; - de respecter les seuils de dépollution déterminés et de ne pas seulement s'en rapprocher afin de respecter la méthodologie de gestion des sites et sols pollués qui prévoit en premier lieu la suppression des sources concentrées ; - d'indiquer les mailles contenant des sources concentrées en tenant compte des plans effectifs du projet, avec des relevés établis par un géomètre ; - d'actualiser l'ARR (analyse des risques résiduels) afin de s'assurer de la compatibilité du site avec les usages projetés, au regard des incohérences mentionnées ci-dessus ; - préciser les mesures de gestion effec-

tivement retenues, ainsi que les restrictions d'usages éventuelles ; - compléter le plan de gestion en cas de mesures des polluants dans l'air intérieur lorsque les logements seront livrés dépassant le seuil d'acceptabilité.....	18
(6) L'Autorité environnementale recommande de : - prendre en compte la pollution des sols pour la gestion des eaux en phase chantier ; - présenter le risque de remontée de nappe sur le site projet, afin de justifier le traitement par cuvelage ou par une « protection » des différents lots ; - présenter la gestion du risque inondation pour les jardins et les espaces extérieurs en général.....	19
(7) L'Autorité environnementale recommande : de compléter l'étude d'impact afin de démontrer la bonne insertion du projet dans le paysage des coteaux de la Seine.....	20
(8) L'Autorité environnementale recommande : - de prévoir une largeur entre les façades des bâtiments et les limites de propriété nord et est d'au moins 15 mètres pour que les arbres du corridor arboré puissent se développer pleinement, voire y ajouter une strate arbustive afin de préserver le paysage et de maintenir, voire améliorer le corridor écologique fonctionnel sur le coteau entre les berges de Seine et le domaine de Montauger ; - de mettre à jour l'étude biodiversité afin d'y inclure les travaux déjà réalisés et leurs impacts notamment sur l'avifaune et les chiroptères susceptibles d'avoir utilisé les bâtis ; - de développer les mesures pour éviter et réduire les incidences ; - de présenter des indicateurs de suivi, afin de respecter l'objectif d'absence de perte nette de la biodiversité.....	21
(9) L'Autorité environnementale recommande de préciser la conception des toitures végétalisées et la surface de pleine terre, de quantifier les besoins en eau potable et de prévoir des dispositifs de réduction de cette consommation, et de justifier la capacité des stations d'épuration à traiter les eaux usées, et ce à l'échelle de l'OAP.....	22