



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet d'aménagement « Opération
Boréale »
Saint-Thibault-des-Vignes (77)**

**N° 020998/A P
du 17/09/2026**

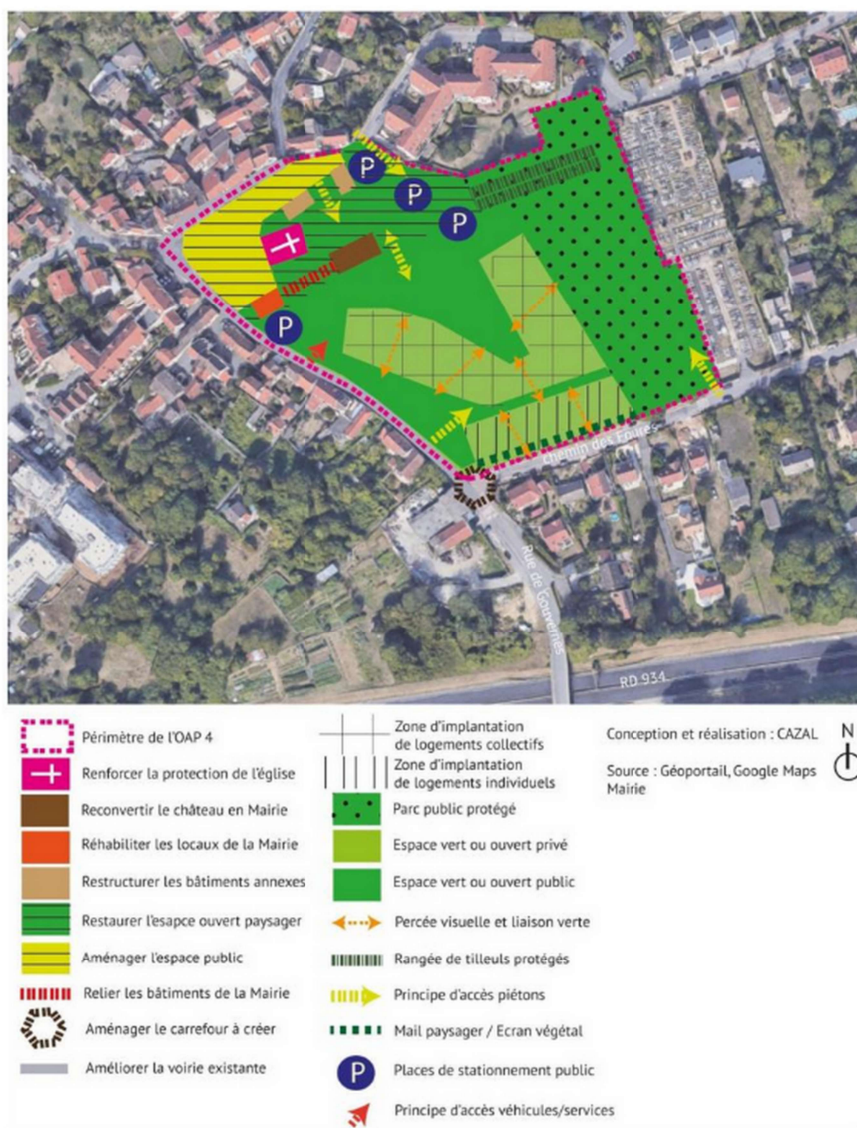


Figure 1: schéma de l'OAP sectorielle "Parc du Château" situé dans le centre bourg (source: PLU de Saint-Thibault-des-Vignes)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet d'aménagement « Opération Boréale », situé à Saint-Thibault-des-Vignes, porté par le promoteur SNC LNC BOREALE. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact.

Le projet comprend la réhabilitation d'un château en mairie, la construction de 126 logements collectifs répartis en trois bâtiments (R+3+attique) et six maisons individuelles, un parking public de 70 places accessible par une voie nouvelle depuis la rue des Coutures, ainsi que l'aménagement de 7 294 m² d'espaces verts publics raccordés au parc Enguerrand et de venelles piétonnes. Le projet prévoit 167 places de stationnement en sous-sol et 19 places en surface. Au total, ainsi il s'agit de créer 326 places de parking, pour 126 logements et des usages de centre-bourg. Le projet va entraîner environ 5 000 m² de déboisement, sur cet espace vert de la Commune.

Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision n° DRIEAT-SCDD-2025-123 du 21 juillet 2025.

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

- la biodiversité,
- l'insertion paysagère,
- la vulnérabilité et l'adaptation au changement climatique,
- la pollution des sols.

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

- compléter le diagnostic écologique par des inventaires faunistiques adaptés couvrant la période de reproduction de l'avifaune et comportant des écoutes nocturnes pour les chiroptères en période d'activité, avant le démarrage des travaux, puis de réévaluer les incidences sur la faune et d'ajuster en conséquence les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement ;
- actualiser le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales en intégrant les projections climatiques et en présentant une analyse de sensibilité en cas d'évènement exceptionnel ;
- compléter les investigations relatives aux pollutions des sols sur les secteurs nouvellement inclus dans l'emprise des travaux et cartographier précisément l'étendue des pollutions nécessitant une gestion spécifique.

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

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

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	10
3.1. Biodiversité.....	10
3.2. Insertion paysagère.....	11
3.3. Vulnérabilité et adaptation au changement climatique.....	12
3.4. Pollution des sols.....	13
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	14
ANNEXE.....	15
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	16

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 commune de Saint-Thibault-des-Vignes (Seine-et-Marne) pour rendre un avis sur le projet d'aménagement « Opération Boréale », porté par SNC LNC BOREALE et sur son étude d'impact datée de juillet 2026. L'avis est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubriques 39° a), 41°a) et 47° a) du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2025-123 du 21 juillet 2025.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 16 juillet 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 le 24 juillet 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 Philippe GRALL la compétence à statuer sur le projet d'aménagement « Opération Boréale ».

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

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

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

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

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

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

Sigles utilisés

EEE	Espèces exotiques envahissantes
Ei	Étude d'impact
ERC	Séquence « éviter, réduire et compenser »
ICU	Îlot de chaleur urbain
ISDI	Installation de stockage de déchets inertes
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
PPRi	Plan de prévention du risque inondation
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région d'Île-de-France
SRCE	Schéma régionale de cohérence écologique
TRACC	Trajectoire de référence d'adaptation au changement climatique
Zac	Zone d'aménagement concerté
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

■ Localisation du projet



Figure 2: Localisation du site (Ei, p. 17)

au titre des monuments historiques³.

■ Description du projet

Le projet est implantée en zone UAa du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Thibault-des-Vignes. Il met en œuvre l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 « Parc du Château », qui prévoit l'urbanisation partielle de ces espaces du centre-ville.

Le projet prévoit :

- la construction de trois bâtiments collectifs (R+3+attique) totalisant 126 logements, 167 places de stationnement en sous-sol et 19 places en surface ainsi que six maisons individuelles ; la surface de plancher résidentielle créée approximative atteint 7 500 m².
- la réhabilitation du « Château Mothe » en pôle administratif de la mairie (790 m² de surface de plancher) ;
- l'aménagement d'un parking public de 70 places au nord, accessible par une voie nouvelle depuis la rue des Coutures ; soit un total de 326 places de parking dont la moitié en sous-sol sur cet espace vert en plein centre-bourg.
- l'intégration de 7 294 m² d'espaces verts paysagers au parc Enguerrand existant ;
- la création de venelles piétonnes reliant la place de l'Église, la rue de Gouvernés et le parc ;

Les dépendances situées rue Enguerrand feront l'objet d'une démolition partielle afin de créer les accès au futur parking public et au stationnement de la résidence. L'opération nécessitera le déboisement d'une surface de 5 050 m², à mettre en rapport de la surface de plancher résidentielle créée, de la surface de parkings,

³ L'édifice est partiellement classé par arrêté du 15/01/1974 et inscrit en partie par arrêtés des 15/01/1974 et 24/11/2021.

avec la valorisation très partielle en parc public de certains espaces verts aménagés autour de l'opération immobilière

La phase chantier, estimée à 19 mois, couvre l'ensemble des travaux depuis les opérations de terrassement jusqu'à la livraison du projet. Elle générera l'évacuation d'environ 20 000 m³ de terres excavées, et environ 5 000 m² de déboisement.

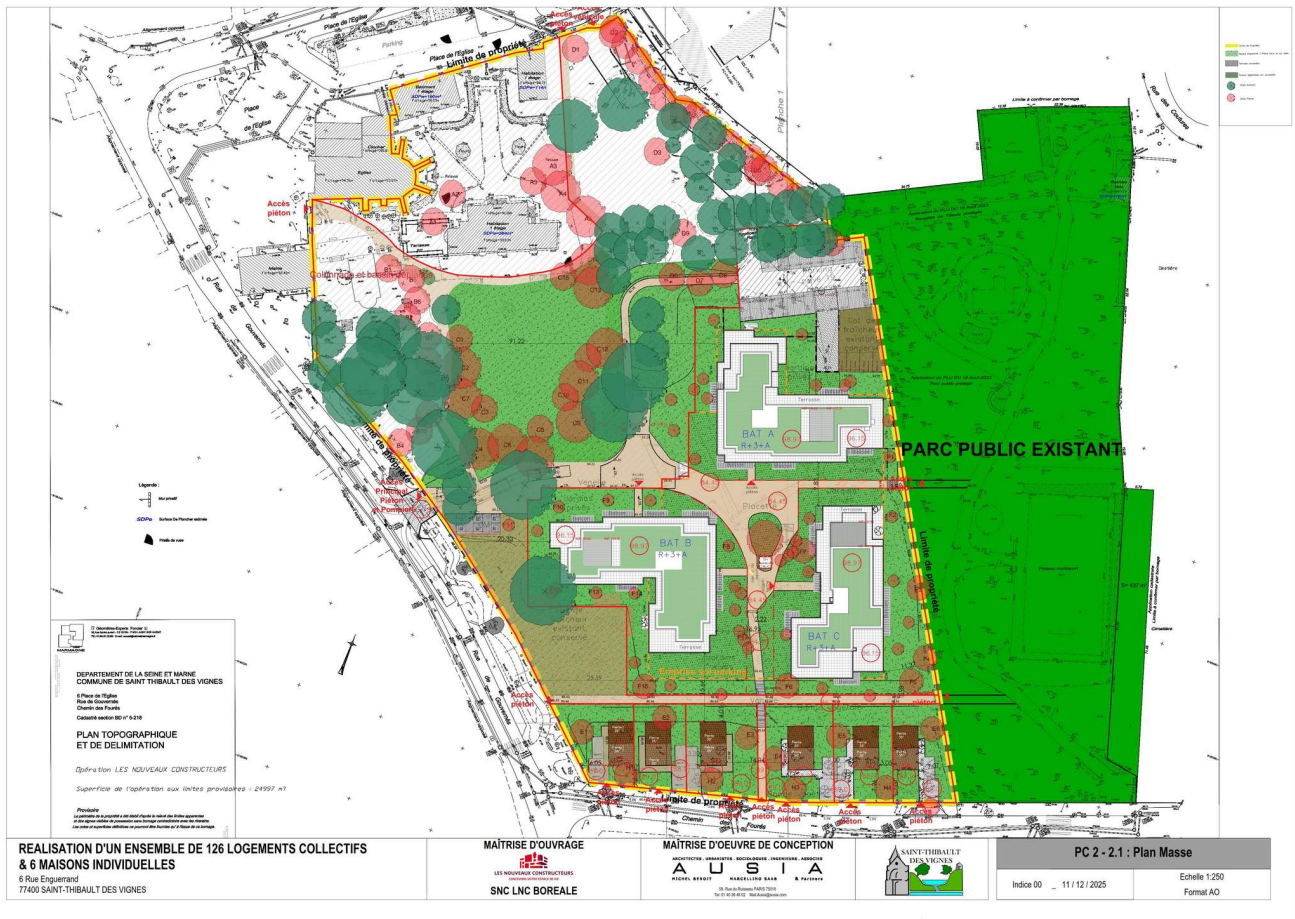


Figure 3: plan masse du projet (pièce 2.1 du permis de construire)

■ Procédures administratives

Le projet a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire (PC 077438 25 00019)⁴. L'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable le 13 février 2026.

Saisi pour examen au cas par cas, l'Autorité environnementale a soumis le projet à évaluation environnementale par décision n° DRIEAT-SCDD-2025-123 du 21 juillet 2025. Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale concernent notamment les incidences du projet sur le paysage et le patrimoine, l'évaluation des impacts sur la flore et la faune sur le site, l'analyse des impacts hydrauliques du projet, la gestion des impacts liés aux travaux et l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets dans le secteur, notamment la zone d'aménagement concerté (Zac) Centre-Bourg.

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. L'impact de cette urbanisation en centre-bourg d'un espace vert important pourrait mériter faire l'objet d'une présentation de cette concertation publique dans le dossier présenté

4 Les pièces du permis de construire sont jointes au dossier transmis à l'Autorité environnementale.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la biodiversité ;
- l'insertion paysagère ;
- la vulnérabilité et l'adaptation au changement climatique ;
- la pollution des sols.

2. L'évaluation environnementale

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

L'ensemble des thématiques environnementales est abordé dans l'étude d'impact. Les diagnostics s'appuient sur des études spécifiques (études de trafic, acoustique, pollution des sols, etc). Un tableau de synthèse des enjeux (Ei, p.139) hiérarchise les thématiques selon leur niveau de sensibilité. Il renvoie vers les études techniques correspondantes, ce qui contribue à la lisibilité du dossier.

L'analyse des incidences distingue les phases travaux et exploitation du projet. Pour chaque thématique, l'étude d'impact décline la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) et présente une estimation des coûts associés. En fin de chaque thématique, des encadrés synthétiques permettent d'apprécier le niveau d'impact résiduel estimé par le maître d'ouvrage, après mise en œuvre des mesures. Des modalités de suivi sont également définies.

Toutefois, le dossier restreint l'analyse des effets cumulés à l'interaction avec la Zac Centre Bourg⁵, pour trois thématiques uniquement : trafic routier, bruit et qualité de l'air. L'approche reste essentiellement qualitative : les impacts sur la qualité de l'air ne sont pas quantifiés, . Les effets cumulés sur les mobilités douces (piétons, cyclistes) ne sont pas examinés. Or, l'analyse des effets cumulés doit intégrer l'ensemble des projets connus sur le territoire et couvrir toutes les thématiques environnementales potentiellement concernées, notamment la biodiversité, l'artificialisation des sols, le paysage et la ressource en eau. Ces effets cumulés méritent d'être analysés dans un cadre existant de centre-bourg dont la géographie va être transformée, permettant d'identifier les mesures préservant la qualité de vie, la santé, les usages urbains des nouveaux habitants comme des habitants actuels.

(1) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des effets cumulés en élargissant le périmètre des projets considérés, en cours ou récents, et en étendant cette analyse à l'ensemble des enjeux environnementaux identifiés dans le dossier, ciblés sur une zone sensible du centre-bourg.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le chapitre dédié à « l'environnement administratif » (p. 87 et suivantes), évoque les orientations du schéma directeur de la région d'Île-de-France (Sdrif), du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie et du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France.

L'étude d'impact analyse succinctement l'articulation du projet avec les différentes pièces du PLU, notamment le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et l'OAP sectorielle. Cette analyse conclut à la compatibilité de l'opération Boréale avec les trois objectifs principaux du PLU ainsi qu'avec les prescriptions de l'OAP n°4 « Parc du Château ». La MRAE constate que les recommandations contenues dans l'avis de soumis-

5 Cette opération a déjà fait l'objet d'un avis de la MRAe dans le cadre d'une procédure de réalisation de Zac : cf. l'avis n° APJIF-2022-041 en date du 16 juin 2022.

sion à Evaluation environnementale en juillet 2025, ou dans l'avis relatif à la revoyure du PLU en 2024, ne semblent pas prises en compte, notamment en ce qui concerne les incidences sur la biodiversité (cf. reco 7).

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact présente succinctement trois versions du projet élaborées (EI, p.195,196) :

- Version 2023 : cinq bâtiments collectifs, six maisons individuelles, une placette publique centrale, une liaison mairie-château ;
- Version 2024 : quatre bâtiments collectifs, six maisons individuelles, conservation du bassin existant, retrait accru vis-à-vis du château, préservation d'arbres remarquables ;
- Version 2026 (projet retenu) : trois bâtiments collectifs (R+3+attique), six maisons individuelles, 167 places en sous-sol, déplacement du bassin, extension du parc public.

L'évolution du projet a conduit à réduire progressivement l'emprise bâtie (de cinq à trois bâtiments collectifs), à préserver les cônes de vue depuis l'église, à conserver des arbres remarquables et à agrandir le parc public.

A travers la présentation des trois versions du projet, la justification des évolutions n'apparaît pas – comme le demande pourtant réglementairement la mise en œuvre de la séquence Eviter – Réduire – Compenser, Ainsi, la réduction de la densité, pourtant raisonnable, l'optimisation du projet dans sa surface artificialisée (en incluant les parking en sous-sol), le maintien d'objectifs de 356 parkings pour 126 logements créés, le maintien dans le projet des maisons individuelles consommant de l'espace, déboisé par ailleurs à hauteur de plus de 5 000 m² avec des impacts environnementaux évidents que la valorisation présentée de 7 500 m² d'espaces verts aménagés mériterait une analyse soignée.

Ainsi, le dossier ne procède pas à une analyse comparative des impacts environnementaux des différentes versions au regard des enjeux identifiés (artificialisation des sols, atteintes à la biodiversité, insertion paysagère, gestion des eaux pluviales). Les critères environnementaux ayant guidé les évolutions successives du projet ne sont pas explicités, rendant difficile l'appréciation de la démarche itérative d'évitement et de réduction des impacts.

Par ailleurs, l'étude d'impact ne présente pas le scénario de référence décrivant l'évolution probable du site sans projet. Cette absence ne permet pas d'apprécier les impacts du projet au regard de l'évolution tendancielle du site, notamment en matière de biodiversité (évolution du parc arboré) ou de paysage (devenir du patrimoine bâti en l'absence de projet).

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse comparative des impacts environnementaux des différentes versions du projet, ainsi que de la programmation finale retenue (maisons individuelles, parkings, sous-sol, surface de plancher, déboisement) et par un scénario de référence décrivant l'évolution probable du site en l'absence de mise en œuvre du projet.

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

3.1. Biodiversité

Le périmètre du projet s'inscrit dans un environnement présentant un intérêt écologique avéré, identifié par la proximité de plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) :

- la Znieff de type 1 « Bois de la litière et vallon de la ruelle au Loup », localisée à environ 1,2 km à l'Est, constitue un réservoir écologique forestier notable ;
- la Znieff de type 2 « Basse vallée de la Marne », à environ 900 m au Nord, reconnue pour son rôle d'axe migratoire et de corridor écologique majeur pour l'avifaune et les chiroptères à l'échelle régionale.

Le projet gagnerait à prendre en compte cette proximité significative, notamment pour s'inscrire dans un système de biodiversité essentiel, en particulier pour l'avifaune, et pour la qualité de vie générale dans le centre-bourg.

L'ensemble du site est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B selon la cartographie de la Driat⁶. L'état initial a été caractérisé sur la base de deux journées de prospection floristique réalisées les 25 janvier 2022 et 28 mai 2026, permettant d'inventorier la flore et les habitats naturels. Les investigations pédologiques ont consisté en cinq sondages effectués le 1er février 2022, complétés par sept sondages supplémentaires le 28 mai 2026. Ces investigations ont permis de couvrir l'intégralité du site et concluent à l'absence de zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Le site du projet se compose principalement de milieux anthropisés (parc boisé, jardins, bâti dégradé). D'après le dossier, le site présente une sensibilité écologique jugée très faible, au regard de l'artificialisation du site et de son entretien régulier. Aucune espèce végétale protégée n'a été recensée.

Le volet faunistique repose exclusivement sur un pré-diagnostic effectué en 2022, en période hivernale, et n'a fait l'objet d'aucune actualisation. L'Autorité environnementale avait pourtant déjà souligné, dans sa décision du 21 juillet 2025, les insuffisances méthodologiques de ce diagnostic : absence d'inventaire en période de reproduction pour l'avifaune, absence d'écoutes nocturnes pour les chiroptères, conditions d'observation peu favorables en période hivernale. On rappellera qu'il est préconisé d'organiser l'observation sur plusieurs saisons.

Malgré ces limites, ce pré-diagnostic a permis d'identifier – sans contestation – 22 espèces d'oiseaux, dont le Verdier d'Europe, espèce protégée inscrite sur la liste rouge nationale comme « vulnérable », deux espèces de mammifères terrestres, ainsi que des habitats potentiellement favorables aux chiroptères (cavités arboricoles, bâti dégradé).

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic faunistique, avec des mesures calées sur des saisons, avant le démarrage des travaux, par la réalisation d'inventaires adaptés couvrant a minima la période de reproduction de l'avifaune et comportant une campagne d'écoutes nocturnes pour les chiroptères, en période d'activité, couplées à une recherche de gîtes dans le bâti et les arbres à cavités. Ce diagnostic sera essentiel pour préciser et développer les mesures prises par la Commune et le porteur de projet.

Le projet entraîne la destruction des milieux anthropisés, sans incidence identifiée sur des espèces végétales protégées. Les effets de l'importance proportionnelle du déboisement par rapport à la surface artificialisée valorisée apparaissent réels. Les principaux risques portent sur la dissémination d'espèces exotiques envahissantes (EEE) lors des mouvements de terres et la dégradation mécanique des systèmes racinaires ou le tassement du sol au niveau des arbres de haute tige conservés dans l'emprise du projet.

En ce qui concerne la faune, le projet est susceptible d'entraîner la destruction de nids d'oiseaux, d'habitat d'espèces remarquables, la destruction ou perturbation de gîtes de chiroptères présents dans le bâti ou les arbres, ainsi que des nuisances lumineuses et sonores générées par le chantier ou sur la durée après mise en œuvre du projet (éclairage nocturne permanent...).

L'état initial recense 57 arbres d'envergure (Ei, p.38). Le projet prévoit l'abattage de 19 sujets, dont 11 arbres présentant un état sanitaire dégradé (diagnostic du 24 janvier 2022) et huit arbres sains, tandis que 38 arbres remarquables seront conservés. Toutefois, l'étude d'impact ne justifie ni l'ampleur du déboisement, ni l'abattage des huit arbres vivants. Elle ne permet pas de localiser précisément ces arbres et n'identifie ni les essences concernées, ni la présence potentielle d'arbres-habitats (cavités, micro-habitats).

Des mesures d'évitement et de réduction sont présentées, tant en phase chantier qu'en phase exploitation, notamment :

6 Classe B : probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

- l'adaptation du calendrier des travaux de démolition et de décapage hors période de nidification de l'avifaune (septembre à février inclus), et la réalisation d'un passage préalable par un écologue à plusieurs périodes distinctes ;
- l'inspection préalable des bâtiments et des arbres avant la démolition afin de vérifier l'absence de nids actifs ou de gîtes de chiroptères ;
- la mise en place de dispositifs de protection mécanique (barriérage) autour des arbres conservés afin de préserver leurs systèmes racinaires et d'éviter le tassement des sols ;
- l'installation de rampes d'échappement pour la faune dans toutes les tranchées et excavations de plus de 50 cm de profondeur ;
- la pose de nichoirs à oiseaux et de gîtes à chiroptères.
- Des mesures sur l'éclairage nocturne dans ce quartier.

Ces mesures apparaissent pertinentes dans leur principe mais leur dimensionnement et leur efficacité ne peuvent être évalués. Le dossier ne justifie pas le choix et le nombre de dispositifs au regard des espèces cibles identifiées, ni leur localisation précise.

En l'absence d'un état initial actualisé et méthodologiquement robuste, l'évaluation des incidences du projet demeure incomplète et potentiellement sous-estimées. Les mesures proposées ne peuvent donc être considérées comme proportionnées aux impacts réels du projet.

(4) L'Autorité environnementale recommande de réévaluer les incidences du projet sur la faune au regard des résultats du diagnostic complémentaire, et ajuster et détailler en conséquence les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement, en justifiant leur dimensionnement et leur pertinence au regard des enjeux identifiés.

3.2. Insertion paysagère

L'étude d'impact identifie les impacts paysagers temporaires liés à la phase chantier, notamment la présence de grues et d'engins de terrassement visibles depuis le centre-bourg, l'implantation d'installations de chantier (base vie) dans un secteur résidentiel, et l'altération temporaire du couvert végétal liée aux opérations de terrassement (20 000 m³ de terres excavées).

Plusieurs mesures de réduction sont proposées : la clôture de chantier qualitative avec des panneaux d'information, le nettoyage quotidien des abords dans le cadre d'une charte « chantier à faibles nuisances », le positionnement des zones techniques pour les occulter depuis l'espace public, etc.

En phase d'exploitation, les nouvelles constructions sont implantées en retrait des voies publiques et organisées en plots pour éviter les effets de masque visuel. Leur hauteur est limitée pour s'aligner sur les gabarits des édifices patrimoniaux existants (manoir et église). Le plan masse intègre des cheminements piétons et des percées visuelles créant des cônes de vues depuis et vers ces édifices.

L'Autorité environnementale note que le projet s'inscrit dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti local et que les mesures prévues pour limiter les impacts visuels en phase chantier apparaissent globalement adaptées. Elle relève toutefois que le plan de repérage des prises de vue (Ei, p. 21 à 23) identifie six points de vue (proches et lointains), mais seuls trois photomontages sont présentés (cf. figures ci-dessous). L'absence de visualisations depuis les points de vue manquants, notamment depuis le chemin des Fourés et la rue de Gournés, ne permet pas d'apprécier l'insertion volumétrique du projet depuis l'ensemble des perspectives sensibles du centre-bourg.



Figure 4: photomontages depuis la place de l'église et des futurs cheminements au sein du parc (Ei, p.35 à 37)

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par des photomontages permettant d'apprécier l'insertion volumétrique et paysagère du projet depuis l'ensemble des points de vue sensibles identifiés dans le dossier, notamment depuis le chemin des Fourés et la rue de Gouvernés, ainsi que les covisibilités avec les édifices patrimoniaux.

3.3. Vulnérabilité et adaptation au changement climatique

■ Le phénomène d'îlot de chaleur urbain

Le dossier présente une analyse de la vulnérabilité du projet aux effets du changement climatique, fondée sur les projections de la trajectoire de référence d'adaptation au changement climatique (TRACC) établie à l'échelle nationale et déclinée à l'horizon 2100 (Ei, p.159).

L'artificialisation de surfaces anciennement végétalisées et boisées, au profit de bâtiments et de revêtements minéraux, est susceptible d'accentuer significativement le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU). Les modélisations présentées dans le dossier mettent en évidence une élévation substantielle des températures de surface :

- une augmentation de la température moyenne de surface, qui passerait de 23,2°C (état actuel) à 29,9°C à l'horizon 2030, soit une hausse de près de 7°C ;
- une augmentation des températures maximales de surface, qui évolueraient de 60°C actuellement à 64°C à l'horizon 2100.

Ces projections témoignent d'une vulnérabilité importante du projet face aux épisodes de fortes chaleurs, dont la fréquence et l'intensité sont amenées à s'accroître dans le contexte du changement climatique.

Le dossier présente plusieurs mesures d'adaptation visant à limiter l'ICU : des revêtements perméables et végétalisés pour les aires de stationnement, un choix de matériaux à faible inertie thermique et la plantation d'arbres de haute tige, prioritairement au sud et à l'ouest des aires de stationnement et le long des cheminements piétons, afin de créer des zones d'ombrage et favoriser l'évapotranspiration.

Ces mesures sont globalement pertinentes et témoignent d'une prise en compte réelle de l'enjeu climatique. Les gains thermiques annoncés pour les revêtements alvéolaires enherbés apparaissent significatifs (une baisse de 10 à 14°C des températures maximales de surfaces à l'horizon 2050).

Si le dossier traite de l'ICU en espaces extérieurs, il n'aborde pas explicitement la performance thermique d'été des bâtiments (isolation, ventilation naturelle, protections solaires, systèmes de rafraîchissement), ni les besoins énergétiques supplémentaires induits par l'augmentation des températures.

(6) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de vulnérabilité climatique par une évaluation de la performance thermique d'été des bâtiments, en précisant les solutions bioclimatiques intégrées à la conception, les systèmes de rafraîchissement prévus (type, puissance, impact énergétique).

■ Gestion des eaux pluviales

Le site du projet se situe hors du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la vallée de la Marne, et n'est donc pas exposé au risque de débordement de cours d'eau.

Le projet prévoit la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales reposant sur quatre bassins de rétention dimensionnés pour un événement pluvieux de période de retour trentennale. Le dossier précise que ces ouvrages permettront de réguler les débits de rejet vers le réseau public et d'éviter toute surcharge du réseau communal en situation courante (Ei, p.56 et suivantes).

Toutefois, le dossier ne présente pas d'analyse de sensibilité du système de gestion des eaux pluviales en cas d'événement exceptionnel (pluie centennale ou au-delà) et en situation défavorable (saturation préalable des sols et des ouvrages, dysfonctionnement du réseau aval).

Par ailleurs, le dimensionnement des ouvrages repose sur des données pluviométriques historiques qui ne tiennent pas compte de l'évolution attendue de l'intensité et de la fréquence des précipitations extrêmes aux horizons 2050 ou 2100, alors même que le dossier se fonde sur les projections climatiques de la TRACC pour l'analyse de la vulnérabilité thermique.

(7) L'Autorité environnementale recommande de présenter une analyse de sensibilité du système de gestion des eaux pluviales en cas d'événement exceptionnel et en situation défavorable et actualiser le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales en intégrant les projections climatiques de la TRACC.

3.4. Pollution des sols

L'étude d'impact comprend un diagnostic de pollution des sols basé sur 18 sondages réalisés entre 1 et 4 mètres de profondeur⁷. Ces investigations ont mis en évidence la présence d'anomalies en métaux lourds dans les horizons superficiels et profonds et des pollutions localisées par hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et hydrocarbures totaux (HCT) au droit des sondages T3 et T17. Une concentration particulièrement élevée en HAP (183 mg/kg sur matière brute) est identifiée entre 0 et 0,5 mètre de profondeur au droit du sondage T17, excédant significativement le seuil réglementaire de 50 mg/kg fixé par l'arrêté du 12 décembre 2014.

L'Autorité environnementale relève que l'état initial repose sur une campagne de sondages environnementaux datant de 2021, dont l'analyse a fait l'objet d'une réinterprétation en mai 2026 au regard de l'évolution du plan masse. Seuls les sondages T11 à T18 concernent directement l'emprise des futurs bâtiments. Le bureau d'études indique que les études historique, documentaire et de vulnérabilité n'ont pas été conduites. L'état des lieux s'appuie sur des plans de 2020 et ne permet pas d'exclure la présence de sources de pollution non identifiées sous l'emprise actualisée du projet.

Le dossier prévoit les mesures de gestion suivantes :

- l'excavation des terres polluées au droit du sondage T17, précédée de sondages complémentaires destinés à délimiter l'étendue de la pollution ;
- l'évacuation des terres excavées lors de la réalisation du sous-sol vers une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ou leur valorisation en comblement de carrière ;
- le décapage des sols, la pose d'un géotextile avertisseur et l'apport de terres saines sur 50 cm d'épaisseur dans les espaces de pleine terre et jardins privatifs.

Toutefois, l'étude d'impact ne précise pas les zones exactes concernées par ces mesures de gestion.

(8) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial par une campagne d'investigations sur les secteurs nouvellement inclus dans l'emprise des travaux et cartographier précisément l'étendue des pollutions identifiées et les secteurs nécessitant une gestion spécifique.

⁷ L'étude d'impact (p.112) mentionne « la réalisation de 15 sondages à la pelle mécanique (P1 à P15) jusqu'à 3 mètres de profondeur », tandis que le diagnostic des sols pollués indique 18 sondages.

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 17/09/2026

Le membre délégataire :

Philippe GRALL

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des effets cumulés en élargissant le périmètre des projets considérés et en étendant cette analyse à l'ensemble des enjeux environnementaux identifiés dans le dossier.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse comparative des impacts environnementaux des différentes versions du projet et par un scénario de référence décrivant l'évolution probable du site en l'absence de mise en œuvre du projet. 10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic faunistique, avant le démarrage des travaux, par la réalisation d'inventaires adaptés couvrant a minima la période de reproduction de l'avifaune et comportant une campagne d'écoutes nocturnes pour les chiroptères, en période d'activité, couplées à une recherche de gîtes dans le bâti et les arbres à cavités.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de réévaluer les incidences du projet sur la faune au regard des résultats du diagnostic complémentaire, et ajuster en conséquence les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement, en justifiant leur dimensionnement et leur pertinence au regard des enjeux identifiés.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par des photomontages permettant d'apprécier l'insertion volumétrique et paysagère du projet depuis l'ensemble des points de vue sensibles identifiés dans le dossier, notamment depuis le chemin des Fourés et la rue de Gouvernés, ainsi que les covisibilités avec les édifices patrimoniaux.....12
- (6) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de vulnérabilité climatique par une évaluation de la performance thermique d'été des bâtiments, en précisant les solutions bioclimatiques intégrées à la conception, les systèmes de rafraîchissement prévus (type, puissance, impact énergétique).....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande de présenter une analyse de sensibilité du système de gestion des eaux pluviales en cas d'événement exceptionnel et en situation défavorable et actualiser le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales en intégrant les projections climatiques de la TRACC.....13
- (8) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial par une campagne d'investigations sur les secteurs nouvellement inclus dans l'emprise des travaux et cartographier précisément l'étendue des pollutions identifiées et les secteurs nécessitant une gestion spécifique.....14