



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet immobilier « 1 à 9 rue de Paris »
à Claye-Souilly (77)**

**N°021820/A P
du 30/09/2026**

Projet figurés sans les arbres



Projet figuré avec les arbres



Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet immobilier « 1 à 9 rue de Paris » situé rue de Paris à Claye-Souilly (77), porté par Immobilière 3F. Il analyse la qualité de son étude d'impact datée de juin 2026. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire PC n°077 118 26 00013.

Le projet consiste, sur une emprise de 3,65 hectares située près de la RN3 et composé d'une friche industrielle, de jardins, d'un boisement et de pelouses, en la construction de 205 logements développant 11 161 m² de surface de plancher (SDP). Le projet comporte l'aménagement d'une voie de desserte et de 219 places de parking dont 36 places publiques.

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

- les risques sanitaires (le bruit et la pollution des sols) ;
- le changement climatique (la pleine terre et l'effet îlot de chaleur) ;
- les zones humides et la biodiversité.

Dans son avis, l'Autorité environnementale souligne l'intérêt des principes d'évitement mis en œuvre en amont du projet afin de réduire son impact sur le paysage. Elle formule toutefois des recommandations afin qu'une solution de substitution voire une mesure d'évitement soient proposées par le maître d'ouvrage pour éviter l'impact du projet sur la zone humide dont 88 % de sa surface va disparaître avec le projet.

Elle recommande par ailleurs de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment sur les enjeux sanitaires (le bruit, la pollution du sol) et le changement climatique (la pleine terre et l'îlot de chaleur), afin de garantir une évaluation exhaustive des impacts.

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
Sigles utilisés.....	6
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.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
3.1. Risques sanitaires.....	11
3.2. Le changement climatique.....	15
3.3. Les zones humides et la biodiversité.....	16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	18
ANNEXE.....	19
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

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 Claye-Souilly pour rendre un avis sur le projet immobilier « 1 à 9 rue de Paris », à Claye-Souilly (77), porté par Immobilière 3F, et sur son étude d'impact datée de juin 2026.

Le projet fait l'objet d'une étude d'impact dite volontaire sans une saisine au titre de la procédure de cas par cas. L'avis de l'Autorité environnementale est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire (PC n° 077 118 26 00013).

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 31 août 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 31 août 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 30 septembre 2026 à Tony Renucci la compétence à statuer sur le projet immobilier rue de Paris, situé rue de Paris à Claye-Souilly (77).

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

¹L'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).

²L'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

EI	Étude d'impact
ERC	Séquence « éviter, réduire, compenser »
GES	Gaz à effet de serre
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
ICU	Îlot de chaleur urbain
OMS	Organisation mondiale de la santé
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PDMIF	Plan des mobilités en Île-de-France
PRACC	Plan régional d'adaptation au changement climatique
PLU	Plan local d'urbanisme
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma régional d'Île-de-France
SRCE	Schéma régionale de cohérence écologique
Zac	Zone d'aménagement concertée
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

■ Contexte territorial

La commune de Claye-Souilly est située au nord-ouest du département de la Seine-et-Marne à 27 km de Paris et à 12 km à l'ouest de Meaux. La commune a une superficie de 15,07 km² et compte 12 381 habitants (Insee 2022). Elle appartient à la communauté d'agglomération Roissy-Pays-de-France qui regroupe 42 communes et représente 361 855 habitants.

La commune est composée majoritairement (à 57 %) d'espaces agricoles, forestiers et naturels. Les surfaces urbanisées, représentant 32 % de la surface communale, comprennent des logements, des activités économiques, des équipements et des transports, tandis que les espaces ouverts (parcs urbains, jardins de particuliers ou encore espaces sportifs) représentent 11 %. La commune est desservie par la route nationale RN3 ne possède pas de desserte ferroviaire et la gare de RER la plus proche est située à Mitry-Mory, à environ 4,5 km à vol d'oiseau (gare de Mitry-Claye). Elle

est en revanche.

■ Présentation du projet

Le projet « 1 à 9 rue de Paris » se situe à l'ouest du centre-ville. Il est desservi depuis Paris par la RN3 au nord. Le site du projet s'inscrit dans un triangle formé par la rue de Paris, la RN3 qui contourne le centre-ville de Claye-Souilly et la rue du 8 mai 1945. Il est traversé par un ancien chemin le long duquel différents bâtiments d'activités économiques se sont implantés et sont en partie démolis dans le cadre du projet, notamment ceux situés le long de la RN3.

Le projet (EI, pp. 34-35, Vol 2) comprend, sur une emprise de 3,65 hectares, la construction de 205 logements sur 11 161 m² de surface de plancher total. 70 % des logements seront locatifs sociaux et 30 % locatifs en accession sociale. Le projet comporte l'aménagement d'une voie de desserte et de 219 places de parking comportant 36 places publiques. Le bailleur social Immobilière 3F assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération pour la réalisation des équipements publics et du programme immobilier. Le projet prévoit d'accueillir 450 à 500 habitants.



ILLUSTRATION 1 :

A GAUCHE : LOCALISATION DU PROJET : LE SITE SE TROUVE ENTRE LA RUE DE PARIS AU SUD ET LA RN3 AU NORD (SOURCE : EI, P. 21)

A DROITE : PÉRIMÈTRE DU PROJET ET SON ENVIRONNEMENT PROCHE (SOURCE : EI, P. 32).



ILLUSTRATION 2 : PÉRIMÈTRE DU PROJET (EN ROUGE) ET OCCUPATION DU SOL ACTUEL DU SITE DU PROJET ET SES ENVIRONS (SOURCE : EI, P. 17)

L'aménagement global comporte trois volets :

- le merlon et l'espace vert créé et intégré au domaine public ;
- le permis de construire pour les lots destinés aux constructions ;
- la voie créée dans le cadre du permis de construire.

Selon le dossier, les objectifs du projet sont de :

- requalifier l'entrée de ville en venant de Paris ;
- créer une voie de desserte intérieure, garantissant la lisibilité du fonctionnement du site et une bonne accessibilité pour les usagers ;
- requalifier une friche industrielle ;
- répondre à l'objectif de construction de logements sociaux sur la commune ;
- conserver la typologie générale du bâti de la rue de Paris.

■ La programmation



ILLUSTRATION 3 : LE PLAN MASSE DU PROJET (SOURCE : EI, P. 37)

Le projet prévoit la réalisation de 205 logements répartis sur six lots (EI, pp.31-35, Vol 2) et se compose de :

- lot A : 83 logements (pension de famille et résidence habitat jeune) et de 24 places de parking ;
- lot B : 34 logements (locatifs social LLS) et de 40 places de parking ;
- lot C : 50 logements (prêt social location accession PSLA) et 55 places en parking souterrain et 13 places en aérien;
- lot D : 5 maisons individuelles (PLSA) et 10 places de parking ;
- lot E : 5 maisons individuelles (PLSA) et 10 places de parking ;
- lot F/G : 28 logements en locatif social et 31 places de parking ;
- une voie de desserte comportant 12 places de parking visiteurs et de 24 places en extérieur. Cette voie et le parking seront rétrocédés à la ville.

Un merlon de terre (EI, p. 45, Vol. 2) sera implanté tout le long de la RN3 jouant un rôle d'écran au bruit afin d'éviter sa propagation vers les habitations existantes et à venir. Au pied de ce merlon, une sente sera aménagée qui permettra de relier la rue du 8 mai 1945 (au nord-est) à la rue de Paris (au sud). Une allée rejoindra par ailleurs la cour de l'Industrie.

Le démarrage des travaux est prévu pour fin 2026 et ceux-ci termineront au second semestre de 2029 (EI, p. 40, Vol. 2).

L'Autorité environnementale relève des différences entre l'étude d'impact (EI, p. 35, Vol 2) et le Cerfa relatif au permis de construire. Il est en effet indiqué dans le Cerfa une emprise au sol de 11 452 m² contre 11 161 m² dans l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale note que les hauteurs des futurs bâtis sont peu lisibles sur le plan masse (EI, p. 37, Vol. 2). On identifie néanmoins des hauteurs en R+1 et R+2 le long de la route et du merlon. Elles sont en R+3 de part et d'autre de la voie intérieure (EI, p. 45, Vol. 2).

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

L'étude d'impact ne comporte pas d'éléments sur une éventuelle démarche de concertation qui aurait été menée par le maître d'ouvrage. L'Autorité environnementale rappelle que cette concertation est réglementaire. Elle est prévue au sens des art. L121-15-1 à L121-21 ET R.121-19 à R 121.24 du code de l'environnement. Elle permet aux habitants de prendre connaissance du projet et à formuler des remarques et des propositions sur des sujets environnementaux et sanitaires.³

(1) L'Autorité environnementale recommande de mener une concertation avec les habitants afin de leur présenter le projet et de recueillir leurs remarques et propositions.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- les risques sanitaires (le bruit et la pollution des sols) ;
- le changement climatique (pleine terre, l'îlot de chaleur) ;
- les zones humides et la biodiversité.

³ La concertation peut prendre plusieurs formes : permanences et réunions organisées en mairie avec aussi des relais par les réseaux sociaux, expositions, etc.

2. L'évaluation environnementale

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

Le dossier transmis par le maître d'ouvrage comprend l'ensemble des pièces réglementaires attendues, conformément aux exigences des articles L.122-1 et R.122-5 du code de l'environnement. L'étude d'impact est structurée. Des études techniques et environnementales réalisées dans le cadre du projet sont jointes en annexes. Un résumé non technique est présenté dans un document distinct.

La caractérisation de l'état initial de l'environnement est menée pour l'ensemble des thématiques requises mais reste à préciser pour le bruit, la pollution des sols, et le changement climatique (la pleine terre et l'ICU).

L'analyse des impacts du projet y est bien traitée qualitativement pour chaque thématique représentant un enjeu important. Toutefois la quantification des impacts et des mesures sont à préciser pour les enjeux suivants : le bruit, la pollution du sol, le changement climatique (la pleine terre et l'ICU) et les zones humides.

Ces points sont visés dans l'avis et suivis de recommandations.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact consacre plusieurs parties à l'articulation du projet avec les documents d'urbanisme existants tels que le Sdrif (p. 21, Vol 2), le plan régional d'adaptation au changement climatique (PRACC) en p. 23, ainsi que le plan climat air énergie territorial (PCAET) qui rappelle notamment les principes d'adaptation au changement climatique tels que le maintien de la pleine-terre et la lutte contre les îlot de chaleur urbain (ICU). L'étude d'impact fait aussi référence au ScoT de la communauté d'agglomération Roissy-Pays-de-France qui, approuvé le 19 décembre 2019, et donc antérieurement au SDRIF-E n'a pu intégrer son orientation mentionnant l'objectif de 30 % de pleine terre à l'échelle d'un territoire. L'étude d'impact aurait néanmoins gagné à rappeler l'objectif du PLU en vigueur qui est de maintenir 20 % de pleine terre. Le schéma de gestion et d'aménagement des eaux (Sdage) ainsi que le schéma de gestion des eaux (Sage), antérieurs au PLU n'y sont en revanche que partiellement déclinés.

Si le PLU (approuvé le 25/09/2023) et son règlement pour la zone du projet (UA.3.2.2), prévoient de gérer les eaux à la parcelle (les petites pluies de 10mm), c'est la pluie de retour 20 ans qui est gérée (avec des systèmes de rétention/régulation) et non la pluie de retour 30 ans comme le préconise pourtant la disposition 3.2.6. du Sdage.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact justifie le choix du site du projet (pp. 93-94, vol 2) par sa situation en entrée de la ville, et sa proximité du centre-ville, des écoles, des équipements municipaux et de la zone commerciale. Le site a par le passé fait l'objet d'un projet de Zac aujourd'hui abandonné qui prévoyait 310 logements, soit 50 % de plus que le projet dans sa version actuelle. Il a été envisagé, pour y parvenir, d'augmenter la densité en augmentant la hauteur des bâtiments, scénario depuis abandonné en raison de ses impacts paysagers (hauteur des constructions voisines). Un autre scénario a prévu un mur anti-bruit à la place du merlon qui aurait permis, d'après le dossier, « *de gagner en surface. Mais cette solution, outre son coût, n'aurait pas offert les différents avantages que représente le merlon (outre son rôle dans la réduction du bruit)* ». Ces avantages sont en effet les suivants :

- un espace paysager boisé, espace potentiel de biodiversité ;
- un recul des premiers logements par rapport à la RN3 ;
- la réduction de la dispersion des polluants grâce à la végétation ;

- le stockage sur place des terres excavées ;
- de meilleures fonctions hydrauliques et écologiques au niveau des noues.

L'Autorité environnementale souligne, concernant l'enjeu paysager, l'intérêt de la mesure d'évitement en matière de limitation des hauteurs des futurs bâtiments.

Elle fait remarquer que le merlon a un impact sur la zone humide existante sur le site conduisant à la destruction de 88 % de sa surface. Il est prévu en compensation d'aménager de nouvelles zones humides notamment au droit des futures noues de récupération des eaux pluviales du projet (Cf. chapitre 3.3.). L'Autorité environnementale note l'absence dans l'étude d'impact d'un scénario du projet de 205 logements prévoyant un mur anti-bruit à la place du merlon qui aurait permis de sauvegarder la zone humide.

(2) L'Autorité environnementale recommande de proposer un scénario alternatif préservant la zone humide du site dans le cas de l'aménagement d'un mur anti-bruit à la place du merlon retenu dans le cadre du projet

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

3.1. Risques sanitaires

■ Nuisances sonores

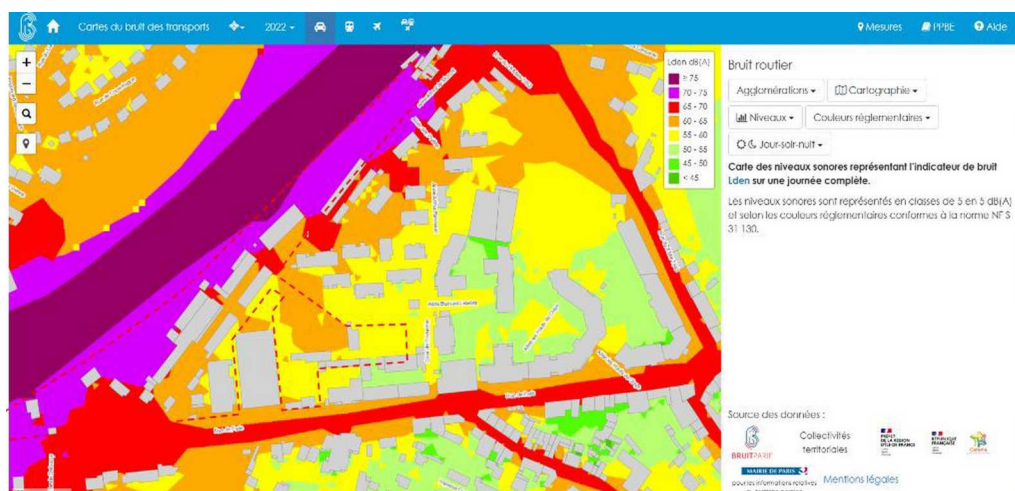


ILLUSTRATION 4 : LA CARTE DU BRUIT À L'ÉTAT INITIAL (JOUR-SOIR-NUIT (Lden), ÉTAT ACTUEL) (SOURCE : EI, P. 136, VOL. 2)

Le site du projet se situe en dehors du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Charles de Gaulle. Il est en revanche très exposé aux nuisances sonores de la RN3 classée en catégorie 2 par l'arrêté préfectoral du 15 février 1999 (EI, p. 135, vol. 2). Ce classement rend obligatoire l'isolation acoustique des façades des immeubles situés dans le secteur affecté par le bruit.

Les cartes de bruit de Bruitparif (EI, p. 136, vol. 2) permettent de confirmer et visualiser l'impact actuel du bruit de la RN3 sur le site du projet. Ces niveaux sont compris entre Lden 70 et 75 dB(A), sur une journée entière, au droit des façades situées le long de la voie. Les niveaux à l'arrière de cette première rangée de bâtiments sont compris entre Lden 60 et 70 dB(A).

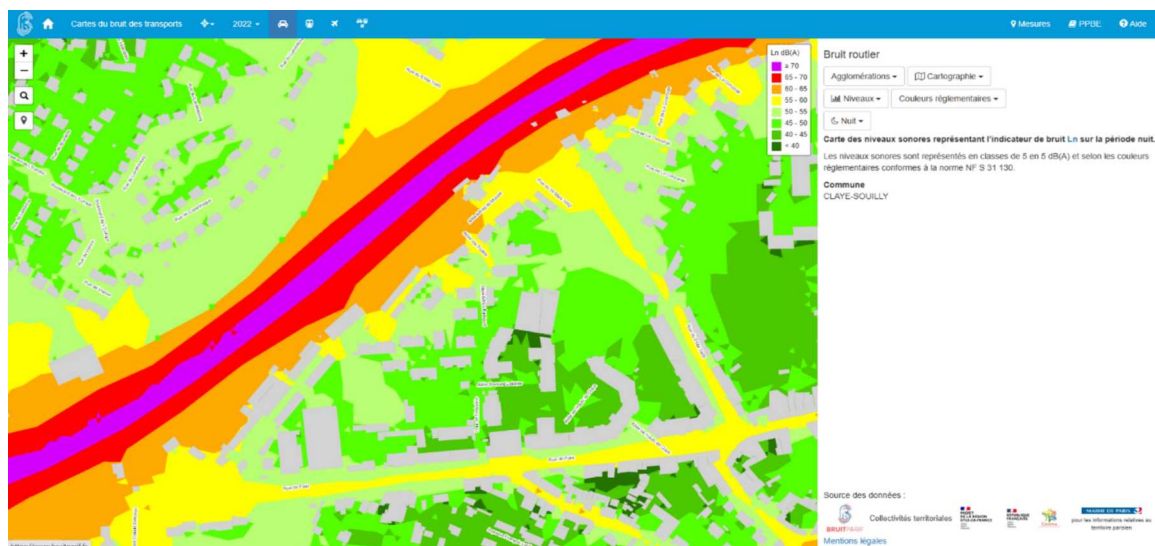


ILLUSTRATION 5 : LA CARTE DU BRUIT À L'ÉTAT INITIAL, DE NUIT (SOURCE : EI, P. 138, VOL. 2).

De nuit, les cartes de bruit de Bruitparif (EI, p. 138, vol. 2) indiquent des niveaux compris entre Ln 60 et 65 dB(A), au droit des façades situées le long de la voie, et des niveaux plus faibles à l'arrière des bâtiments situés entre Ln 50 et 60 dB(A). Ces bâtiments, qui peuvent actuellement faire écran au bruit, seront détruits dans le cadre du projet.

L'étude d'impact (p. 138, vol. 2) fait état « d'un bruit routier important généré par la circulation sur la RN3 de jour comme de nuit ». L'enjeu bruit est qualifié de fort (EI, p. 157, Vol 2), rappelant l'obligation réglementaire d'isolation des façades du projet concernées par le bruit au titre du classement en catégorie 2 de la RN3.

Les effets du projet sont donc importants en matière d'exposition des futurs habitants au bruit de la RN3. Les niveaux sonores auxquels seront exposés les futurs logements sont bien supérieurs aux niveaux retenus par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), au-delà desquels le bruit devient néfaste pour la santé, à savoir des niveaux en extérieur pour le bruit routier de Lden 53 dB(A) et Ln 45 dB(A). Ainsi, des mesures d'isolation seront mises en œuvre afin de respecter les niveaux sonores réglementaires fenêtres fermées (EI, P. 48, Vol 3).⁴

En complément des mesures d'isolation réglementaires, une mesure supplémentaire de réduction du bruit est proposée (p. 44, vol. 3). Il s'agit de la mise en place d'un merlon de terre haut de 4 m le long de la RN3 et sur toute la longueur de l'aménagement.⁵ Mais d'après le dossier « *Un tel merlon est plus efficace au niveau du sol et des rez-de-chaussée qu'au niveau des étages supérieurs : les isolations de façades sont complémentaires et à adapter en fonction de la hauteur des logements.* »

L'efficacité du merlon est évaluée dans l'étude d'impact (pp. 45 et 46, vol. 3). Les niveaux de bruit attendus à l'intérieur des futurs logements seraient de 31 dB en rez-de-chaussée et de 34 dB en R+1 et R+2 ce qui respecte les valeurs seuils de l'OMS. Le merlon bénéficierait aussi à des habitations déjà existantes (p. 49, vol.3). L'Autorité environnementale souligne l'intérêt de ces mesures de réduction du bruit (merlon antibruit et isolation des façades des logements). Elle rappelle toutefois que dans l'étude d'impact, l'isolation acoustique minimale des façades proposée est calculée en fonction de la catégorie de l'infrastructure mais aussi du niveau

⁴L'étude d'impact fait référence (EI, p.44, Vol 3) à l'arrêté du 23 juillet 2013 qui impose un bruit perçu à l'intérieur des logements (fenêtres fermées) ne pouvant dépasser 30dB (EI, p.44, Vol 3).

⁵Les merlons sont des rehaussements de terre ou de rochers permettant de protéger le site contre certaines nuisances, par exemple le bruit, ou de masquer certaines vues indésirables.

sonore extérieur à l'état initial avant travaux. Celui-ci est en apparence de Lden 60 à 70dB d'après la carte de Bruitparif. Le niveau de bruit à considérer est en réalité plus important, supérieur à 70dB, une fois que les bâtiments situés le long de la RN3 auront été démolis dans le cadre du projet. Ces bâtiments jouent en effet actuellement un rôle d'écran au bruit.

L'Autorité environnementale demande par conséquent qu'un suivi de l'efficacité des mesures proposées (isolation des façades et mise en place d'un merlon anti-bruit) soit réalisé par des mesures de suivi du bruit à l'intérieur et à l'extérieur des façades des futurs logements.

En phase chantier dans la mesure où le site du projet est situé à proximité de riverains, on relève une série de mesures proposées (EI, p.20, vol. 3), afin d'atténuer les nuisances sonores susceptibles d'impacter les riverains. Ces mesures visent par exemple l'élaboration « d'un *planning de phases bruyantes et où des tâches bruyantes sont prévues de façon simultanée* », mais aussi la limitation des engins bruyants et des circulations à proximité des riverains et des rotations de véhicules. Le raccordement au réseau électrique sera privilégié à la place de groupes électrogènes. Enfin les démolitions seront programmées sur des plages horaires resserrées en journée, en semaine et en évitant les week-end. Les démolitions par explosion seront exclues.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- de compléter l'état initial du bruit représentatif des niveaux les plus bruyants en l'absence des anciens bâtiments situés le long de la RN3 et d'ajuster les mesures d'évitement et de réduction prévues en conséquence ;

- assurer un suivi de l'efficacité des mesures d'isolation et du merlon par des mesures de bruit in situ notamment dans les logements une fois les aménagements réalisés.

■ La pollution des sols



ILLUSTRATION 6 : LA CARTE DES POINTS D'ÉCHANTILLONNAGE ET D'ORIENTATION PRÉVISIONNELLE DES TERRES ÉVACUÉES (SOURCE : EI, P. 14, VOL. 3).

Le site du projet a accueilli par le passé des activités susceptibles d'avoir pollué les sols dont un atelier de réparation d'automobiles. Des sources potentielles de pollution y ont été identifiées telles que des cuves à fuel et un transformateur. Des investigations (EI, pp. 65-66, vol.2) ont révélé des contaminations en métaux lourds dans les premiers mètres du sol sur l'ensemble du site. S'y ajoutent des pollutions aux hydrocarbures et hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) avec des teneurs notables en toluène et trichloroéthylène. Des pollutions ont également été identifiées au niveau des gaz du sol en hydrocarbures totaux, benzène, toluène et autres composés organo-halogénés volatils.

A ce stade (EI, p.66, vol.2), le dossier conclut que « compte tenu de la présence d'une couverture bitumineuse actuellement sur le site, il n'y a pas de risques identifiés pour l'usage actuel ou un usage identique du site ». Toutefois, le rapport estime que des impacts (EI, p.145, vol. 2) ne sont pas écartés à long terme en cas

d'exposition aux terres polluées. Le maître d'ouvrage (EI, p.15, vol. 3) a fait réaliser en mars 2026 une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) afin d'identifier et mesurer les risques pour les futurs résidents. Trois options sont présentées par le maître d'ouvrage : excavation, puis stockage dans le merlon, assorties d'un recouvrement par des terres saines sur une épaisseur de 30 cm avec filet d'avertisseur à la base ; excavation et évacuation en installations de stockage de déchets inertes (ISDI), « en fonction de leur qualité » ; et le choix de laisser des terres en place avec un recouvrement de terre végétale de 30 cm minimum.

Pour les aménagements de pleine terre de type jardins potagers, ne seront autorisées que des cultures potagères à racine courte avec mise en œuvre de recouvrement de 50 cm de terres saines. En cas de plantation d'arbres fruitiers, un décaissement de 1 m² sur 1 m de profondeur pourra être réalisé avec un apport de terre saine. Le recouvrement par L'enrobé bitumineux qui permet de s'affranchir des risques sanitaires est limité au droit des voiries et parkings extérieurs.

L'Autorité environnementale note l'absence d'information sur l'extension latérale potentielle verticale et latérale actuelle de la pollution aux organo-halogénés volatils (COHV).

Elle relève par ailleurs que la concentration en trichloéthylène modélisée pour le scénario « inhalation de vapeurs à l'intérieur du bâtiment sur un niveau de sous-sol » dépasse la valeur guide de l'air intérieur (VGAI) à long terme (0,01 mg/m³).

L'EQRS concerne les risques liés à l'exposition par inhalation aux substances volatiles issues des gaz des sols au sein des futurs logements du lot C.

Pour gérer la pollution des gaz du sol au droit du futur bâtiment C, l'étude de pollution (Annexe PC16.6B Rapport Solpol, p. 12) jointe à l'étude d'impact préconise la mise en place d'une mesure constructive, au choix :

- la réalisation d'un drainage sous dalle ;
- la mise en place d'une surventilation en sous-sol de l'ordre de 1,5 volume/heure.

Les préconisations en matière de mesures constructives de l'étude de sol (Annexe PC16.6B Rapport Solpol, p. 12) ne sont pas reprises dans l'étude d'impact et que sans conclusion du maître d'ouvrage sur ce point, les résultats montrent l'incompatibilité sanitaire à l'intérieur des rez-de-chaussée du bâtiment sur un niveau de sous-sol à usage de logements pour les enfants et adultes résidents.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser l'extension latérale et verticale de la pollution aux organo-halogénés volatils (COHV) ;
- préciser les mesures d'évitement et de réduction qui seront mises en œuvre afin de garantir la compatibilité des sols avec les usages prévus ;
- préciser le dispositif de suivi de la qualité de l'air intérieur qui sera mis en place, notamment au niveau des sous-sols au droit du bâtiment C.

3.2. Le changement climatique

■ La pleine terre

Le dossier (EI, p. 87, vol. 2) cite notamment l'axe 4 du plan climat air énergie territorial (PCAET)⁶ qui impose de « *maintenir des espaces de pleine terre par une construction économe* ». Les dispositions 3.2.2 et 3.2.3 du Sdage⁷

⁶Le PCAET est un outil de planification stratégique et opérationnelle visant à coordonner la transition énergétique et écologique d'un territoire.

⁷ Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) est un outil de planification visant à assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques, à l'échelle des grands bassins hydrographiques. A titre de rappel :

Disposition 3.2.2. Limiter l'imperméabiliser les sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme.

Seine-Normandie 2022-27 sont également citées dans le dossier (EI, p. 70, vol 2) visant à favoriser la pleine terre dans les projets d'aménagement.

Le maintien, voire le développement de la pleine terre, repose sur la limitation de l'imperméabilisation des sols, voire même leur désimperméabilisation. De tels espaces sont essentiels pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et les risques d'inondation et pour maintenir les continuités écologiques et la biodiversité.

L'autorité environnementale relève que l'étude d'impact ne comprend aucune évaluation des effets du projet sur la pleine terre à l'échelle du site ni la comparaison avec la situation initiale, laquelle n'est pas non plus évaluée. Elle rappelle pourtant que le PLU impose 20 % de pleine terre sur l'unité foncière (avis de la MRAe n°016715/APP du 09/07/2026), exigence non rappelée dans l'étude d'impact du projet.

A ce titre, d'après les photos aériennes, l'autorité environnementale observe que certains secteurs du site comportent actuellement déjà bien plus de 20 % de pleine terre, soulignant par conséquent le risque que le projet imperméabilise le site dans la limite du maintien de 20 % de pleine terre.

L'Autorité environnementale demande par conséquent que des garanties soient apportées afin que le projet limite l'imperméabilisation des sols notamment pour les secteurs dont la pleine terre représente déjà plus de 20 % de l'unité foncière.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- évaluer la superficie de pleine terre à l'état initial et après mise en œuvre du projet ;
- limiter l'imperméabilisation du site du projet notamment quand le taux de pleine terre en présence est déjà supérieur à 20 % à l'état initial.

■ **L'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU)**

L'effet îlot de chaleur (ICU)⁸ est illustré dans le dossier par une carte de l'Institut Paris-Région (EI, p. 58, vol. 2) sur le site du projet à l'état initial avec un enjeu faible à moyen en raison d'un site déjà en grande partie artificialisé (EI, p. 145, vol. 2). Le dossier (EI, p. 153, vol. 2) estime que le projet aura pour effet une extension restreinte des surfaces bâties et bituminées. Il conclut toutefois (EI, pp. 65-66, vol. 3) à un recul de l'effet ICU (« effet légèrement positif du projet sur l'effet ICU ») du fait de l'augmentation en superficie en « Arbres denses » et « Pelouses, prairies, cultures » aura nettement augmenté. S'y ajoutent également l'entretien des zones humides, l'aménagement de terrasses végétalisées et l'augmentation des surfaces claires en lien avec le projet.

Disposition 3.2.3. Désimperméabiliser les sols, renaturer autant que possible les espaces artificialisés, et déconnecter les eaux pluviales des réseaux.

Disposition 3.2.5. Rechercher le zéro rejet d'eaux pluviales au réseau et des solutions multifonctionnelles et éviter l'imperméabilisation des sols

Disposition 3.2.6. Rechercher la neutralité hydraulique du projet pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abatement des pluies courantes.

⁸Le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), très fortement lié à l'occupation du sol, conduit notamment à accroître les températures diurnes et nocturnes en ville, et ce, à l'échelle de la rue ou du quartier (source : www.cerema.fr). La MRAe a publié une lettre d'information sur la surchauffe urbaine à laquelle il sera utile de se référer. La lumière du soleil est absorbée par le matériau, et l'énergie correspondante est restituée sous forme de rayonnement thermique infrarouge. Le rayonnement thermique ainsi généré, notamment par les revêtements bitumineux sombres, a une température plus élevée que les revêtements de couleur claire : on parle ici de l'effet d'Albédo. Il s'agit de la capacité d'un objet à réfléchir la lumière. Il est noté de 0 à 1 ; 0 notant les matériaux qui renvoient la lumière (tel que la neige) et 1 notant les matériaux qui absorbent la lumière (tels que l'enrobé, le bitume, ...).

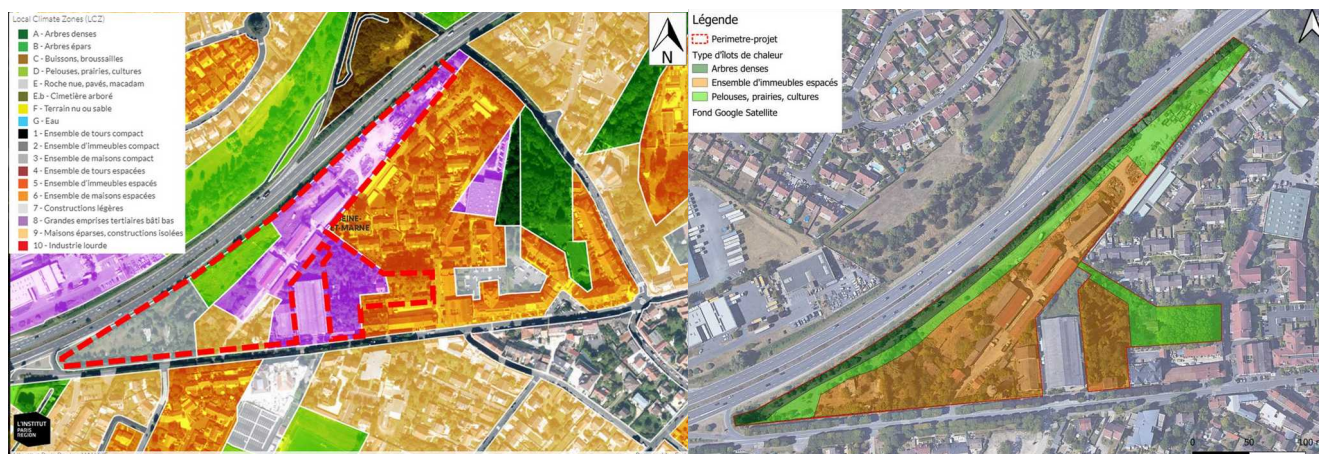


ILLUSTRATION 7 :

A GAUCHE : LA CARTE DES ÎLOTS DE CHALEUR (ICU) AU SEIN DU SITE À L'ÉTAT INITIAL (SOURCE : EI, P. 58, VOL. 2)

A DROITE : LA CARTE DES ÎLOTS DE CHALEUR (ICU) AU SEIN DU SITE À L'ÉTAT PROJET (SOURCE : EI, P. 65, VOL. 3)

L'Autorité environnementale note que cette estimation reste théorique, est contredite par la destruction de près de 90 % de la zone humide présente sur le site et devrait être complétée par une évaluation concrète de la température attendue au droit du site en période estivale, nocturne et diurne et après projet, en comparaison avec l'état initial.

Une projection de l'effet d'ICU avec projet à l'horizon 2030, 2050 et 2100, tenant compte de la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) qui anticipe un réchauffement de +4° C en 2100 pourrait également être proposée. Ces évaluations sont nécessaires pour estimer dans quelle mesure le projet contribue, ou non, aux enjeux d'ICU et d'adaptation au changement climatique.

(7) L'Autorité environnementale recommande de préciser la contribution du projet à l'îlot de chaleur urbain en tenant compte de la trajectoire de référence pour l'adaptation au changement climatique, et d'ajuster le cas échéant les mesures d'évitement et de réduction du projet.

3.3. Les zones humides et la biodiversité

Une zone humide occupe 2154 m² au nord-ouest du site le long de la RN3, caractérisée sur la base des critères pédologique et floristique⁹ (EI, pp.76-77, vol 2 et Annexes EI, p. 199, vol. 4). Près de 90 % de cette zone humide sera détruite par la réalisation du merlon anti bruit prévu au projet (EI, p. 76, vol. 2).

D'après le dossier, « le site du projet n'est pas considéré comme une zone à enjeu biodiversité », en raison de sa situation dans un tissu urbain (Annexes EI, p.257, vol. 4) et les « fonctionnalités de la zone humide sont limitées » (Annexes EI, pp. 254, vol. 4). Le dossier considère que l'impact du projet sur la zone humide sera faible au regard de ses faibles fonctionnalités (EI, p. 66, vol 3) et considère que la partie épargnée est la plus « intéressante[e] » de la zone humide (EI p. 29-30, Vol 3).

⁹https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Etat_des_lieux_juridique_MH-fev2026_VF.pdf

Le projet prévoit l'aménagement de plusieurs noues¹⁰ de récupération des eaux pluviales qui seront implantées le long du merlon pour recréer une mosaïque de zones humides en veillant à développer leurs fonctionnalités écologiques (EI, pp. 29-66, vol 3).

L'évaluation produite ne prend pas appui sur un état initial complet de la biodiversité et des fonctionnalités¹¹ écologiques et hydrologiques de la zone humide. Les inventaires réalisés à l'échelle du site révèlent, notamment sur la zone humide, la présence d'espèces protégées d'avifaune et d'insectes (Annexes EI, pp. 256-257, vol. 4) qui contredisent l'analyse des enjeux du dossier.

La séquence Eviter Réduire Compenser proposée ne permet pas de limiter les effets du projet sur cette zone humide qui sera détruite à près de 90 %. La création de noues de récupération des eaux n'est pas assortie d'une démonstration et de garanties d'équivalence ou de gain écologique par rapport à la situation initiale et ne peut pas être considérée comme une mesure compensatoire.



ILLUSTRATION 8 :

A GAUCHE : LA CARTE DE LA ZONE HUMIDE DU SITE À L'ÉTAT INITIAL (SOURCE : EI, P. 76, VOL. 2)

A DROITE : LA CARTE DES NOUES DEVANT RECUEILLIR LES EAUX PLUVIALES À L'ÉTAT PROJET (SOURCE : EI, P. 27, VOL. 3)

La conception du projet devrait privilégier une solution visant à éviter la destruction de la zone humide pour maintenir et améliorer ses fonctionnalités (biodiversité, cycle de l'eau, îlot de fraîcheur urbain...).

(8) L'Autorité environnementale recommande de présenter un état initial exhaustif de la biodiversité et des fonctionnalités de la zone humide existante et de privilégier son maintien et son amélioration en garantissant son fonctionnement hydrologique.

¹⁰Les noues sont des fossés végétalisés permettant de collecter les eaux de pluie.

¹¹<https://www.zones-humides.org/interets/fonctions>

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](#). 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 30/09/2026

Le membre délégué :



Tony RENUCCI

ANNEXE



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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de mener une concertation avec les habitants afin de leur présenter le projet et de recueillir leurs remarques et propositions..... 9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de proposer un scénario alternatif préservant la zone humide du site dans le cas de l'aménagement d'un mur anti-bruit à la place du merlon retenu dans le cadre du projet.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - de compléter l' état initial du bruit représentatif des niveaux les plus bruyants en l'absence des anciens bâtiments situés le long de la RN3 et d'ajuster les mesures d'évitement et de réduction prévues en conséquence ; - assurer un suivi de l'efficacité des mesures d'isolation et du merlon par des mesures de bruit in situ notamment dans les logements une fois les aménagements réalisés.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser l'extension latérale et verticale de la pollution aux organo-halogénés volatils (COHV) ; - préciser les mesures d'évitement et de réduction qui seront mises en œuvre afin de garantir la compatibilité des sols avec les usages prévus ; - préciser le dispositif de suivi de la qualité de l'air intérieur qui sera mis en place, notamment au niveau des sous-sols au droit du bâtiment C.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - évaluer la superficie de pleine terre à l'état initial et après mise en œuvre du projet ; - limiter l'imperméabilisation du site du projet notamment quand le taux de pleine terre en présence est déjà supérieur à 20 % à l'état initial..... 15
- (7) L'Autorité environnementale recommande de préciser la contribution du projet à l'îlot de chaleur urbain en tenant compte de la trajectoire de référence pour l'adaptation au changement climatique, et d'ajuster le cas échéant les mesures d'évitement et de réduction du projet.....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande de présenter un état initial exhaustif de la biodiversité et des fonctionnalités de la zone humide existante et de privilégier son maintien et son amélioration en garantissant son fonctionnement hydrologique.....17