



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet d'ensemble immobilier du
chemin des Bas Cornus
Villabé (91)**

**N° APJIF-2025-070
du 16/07/2025**



Vue d'ambiance du projet (EI, p1)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet d'ensemble immobilier du chemin des Bas Cornus, situé à Villabé (91), porté par la société Les Nouveaux Constructeurs Pegase (SNC LNC Pegase), et son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Le projet se situe au sein du secteur concerné par l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur des Coudras », qui prévoit notamment « le maintien d'un espace naturel à préserver et à aménager. » Il vise, après le défrichement d'une superficie de 15 136 m², à réaliser un projet immobilier à l'horizon 2026-2027. Ce dernier sera composé de 75 logements répartis sur deux corps de bâtiments et de 14 maisons individuelles, auxquelles s'ajoutent des voies carrossables, des liaisons destinées aux modes actifs et deux parkings automobiles de respectivement 97 et 35 places. Le dossier estime qu'environ 237 nouveaux habitants seront accueillis. L'évolution de la population de Villabé est toutefois très mesurée avec 0,8 % d'augmentation annuelle soit 45 personnes et un taux de vacance des logements en augmentation régulière avec 192 habitations en 2022 soit 8,4 % du parc de la commune (Insee).

Le projet a fait l'objet de la décision du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2024-025 du 22 février 2024 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale

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

- la santé humaine (pollution des sols, qualité de l'air et bruit) ;
- la biodiversité ;
- le paysage.

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

- mieux caractériser les co-visibilités entre le site et le cirque de l'Essonne, ainsi que les incidences correspondantes du projet (obstruction visuelle, émergence dans le paysage, etc.) ;
- justifier certaines lacunes des investigations naturalistes, d'identifier les oiseaux nichant sur le site, de mieux prendre en compte les effets sur les espèces en phase de travaux, et de présenter un plan de gestion écologique des espaces verts aménagés ;
- étudier des solutions alternatives au projet.

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..... | 10 |
| 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, solutions alternatives..... | 11 |
| 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement..... | 12 |
| 3.1. Paysage..... | 12 |
| 3.2. Biodiversité..... | 15 |
| 3.3. Risques sanitaires, naturels, et technologiques..... | 20 |
| 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale..... | 24 |
| ANNEXE..... | 26 |
| 5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte..... | 27 |

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 Villabé pour rendre un avis sur le projet d'ensemble immobilier du Chemin des Bas Cornus, porté par la Société des Nouveaux Constructeurs Pegase (SNC LNC Pegase), situé à Villabé (Essonne) et sur son étude d'impact datée de décembre 2024, dans le cadre de la 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 (rubrique 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-2024-025 du 22 février 2024.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 16 mai 2025. 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 (ARS) d'Île-de-France ont été consultés. L'ARS a apporté sa contribution le 23 juin 2025.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 16 juillet 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'ensemble immobilier du chemin des Bas Cornus à Villabé (91).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordinatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré 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.

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)

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

| | |
|-----------------------|---|
| Aspitet | Apports d'une Stratification Pédologique pour l'Interprétation des Teneurs en Éléments Traces |
| Cire | Cellule d'intervention en région |
| EI | Étude d'impact |
| ERC | Éviter réduire compenser |
| GRT | Gestionnaire de réseau de transport |
| NO₂ | Dioxyde d'azote |
| OAP | Orientation d'aménagement et de programmation |
| OMS | Organisation mondiale de la santé |
| PM2,5 | Particules fines de taille maximum 2,5 micromètres |
| PLU | Plan local d'urbanisme |
| Sdrif-E | Schéma directeur régional d'Île-de-France dit environnemental |
| Znieff | Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique |

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

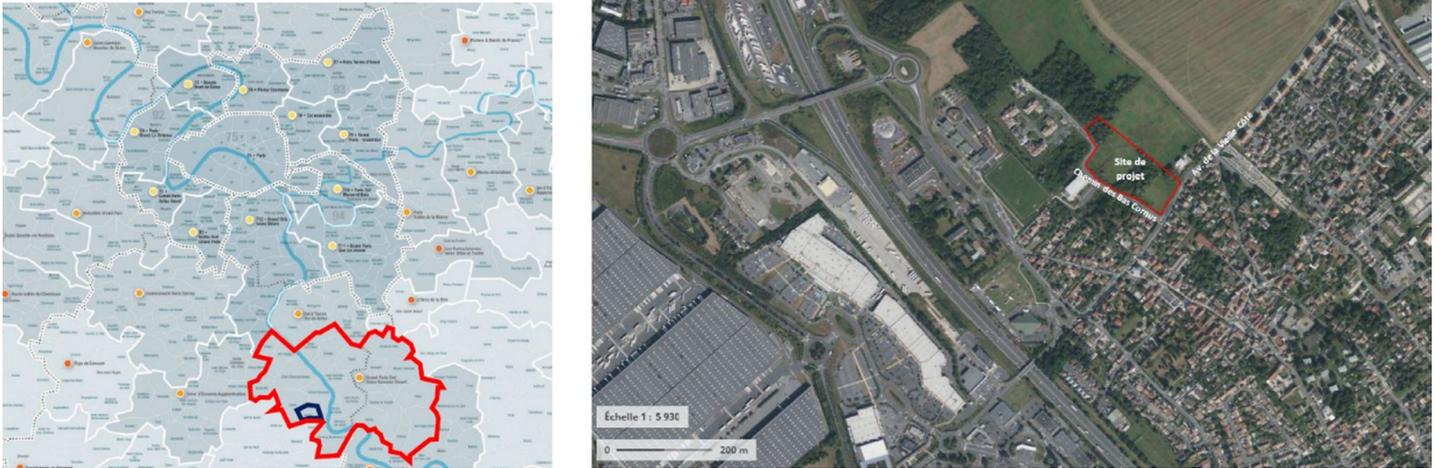
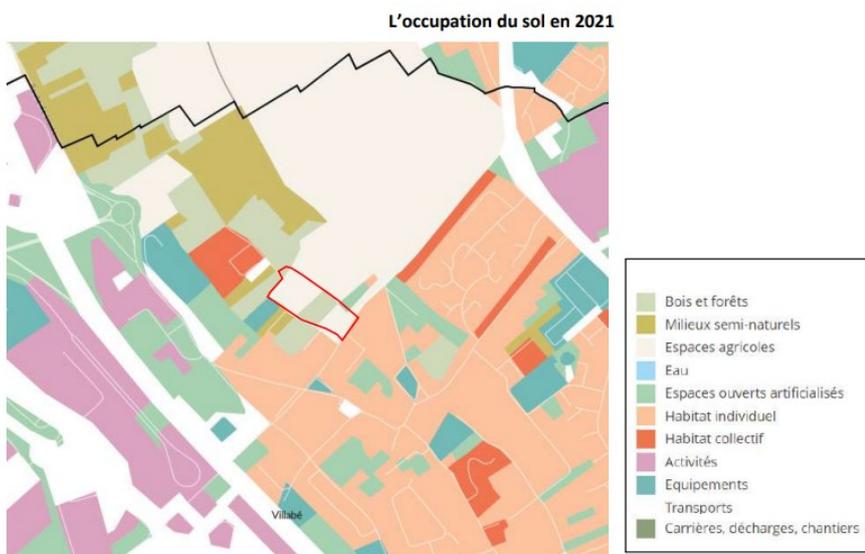


Illustration 1: Plans de localisation du projet (EI, p9)

La commune de Villabé, située à 31 km au sud-est de Paris, dans le département de l'Essonne, compte 5 654 habitants (Insee 2022), Elle fait partie de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart qui regroupe 23 communes et compte plus de 361 000 habitants. La commune est répartie sur les bords du plateau du Hurepoix. Le territoire se caractérise par une urbanisation résidentielle (pavillons de banlieue), la permanence de terres agricoles (30 % de la commune) et des zones humides (16 % du territoire) localisées principalement en fond de vallée, dans la plaine alluviale de l'Essonne.



Source : IAU IDF MOS, 2021

Le projet s'implante sur un espace agricole et boisé de 1,5 ha, en bordure du Cirque de l'Essonne, entre du tissu résidentiel et un secteur d'habitat collectif, à environ 400 m au nord-est de l'autoroute A6. Il est limité par le Chemin des Bas Cornus et par l'avenue de la Vieille Côté. Compte-tenu de sa localisation, il sera principalement desservi par l'A6.

La commune s'insère dans plusieurs sites remarquables :

- le Cirque de l'Essonne, belvédère naturel vers l'Essonne entre Villabé, Corbeil-Essonnes et Lisses ;
- la vallée de l'Essonne relevant des espaces naturels sensibles (ENS) ;
- les espaces ruraux autour des hameaux de Volloison et de Montauger ;
- la percée paysagère de l'aqueduc de la Vanne.



Illustration 2: Site du projet - Source EI p. 9

Un défrichement préalable du site sera réalisé (cf. Illustration 3).

Le projet correspond à une surface de plancher³ (SdP) de 5 902 m² répartis comme suit :

- 1 774 m² de SdP pour le bâtiment A, en accession (soit 29 logements) avec une hauteur allant jusqu'au R+2+Combles ;
- 2 859 m² de SdP pour les bâtiments B-C, social (soit 46 logements) avec une hauteur allant jusqu'au R+2+C ;
- 1 269 m² de SdP pour les maisons individuelles (soit 14 logements).

Sont prévus pour les bâtiments A et B :

- en extérieur : 97 places de stationnement automobile dont quatre places à mobilité réduite (PMR) ;
- dans les bâtiments des locaux pour stationnement vélos : local de 89,05 m² pour 66 vélos en rez-de-chaussée (Bâtiment A) et local de 68,09 m² pour 60 vélos en entresol (Bâtiment B)

Le dossier précise que, dans chaque zone, « des locaux pour le stationnement des vélos seront disponibles au sous-sol -1, tout comme des locaux pour le tri et le stockage des déchets situés au RDC »

Les maisons individuelles seront mitoyennes, réparties sur deux rangées qui se feront face et dont la hauteur ira jusqu'au R+1. Elles comprendront des « espaces de stationnement, une allée privative et des jardins accessibles uniquement depuis l'intérieur du logement ». 35 emplacements extérieurs de stationnement sont également prévus, dont cinq dits « visiteurs ».

3 La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs...) ni les parkings.



Illustration 3 : Localisation des défrichements (EI, p63)

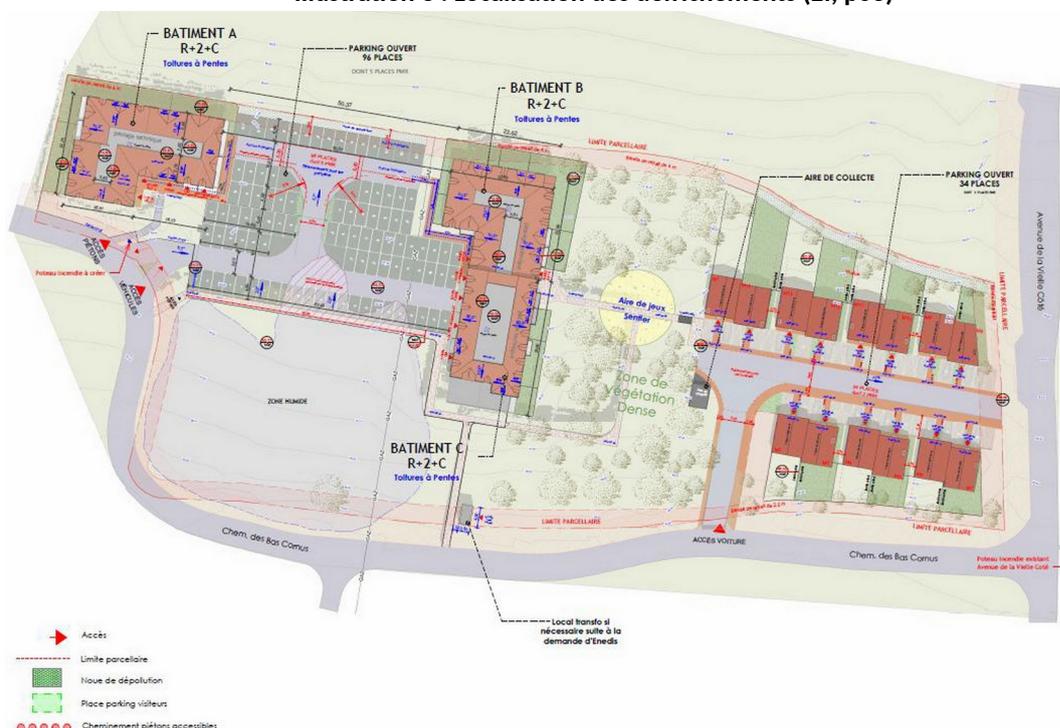


Illustration 4 : Plan de projet (EI, p55)

Les travaux sont prévus pour une durée de 21 mois sans qu'une date de début soit arrêtée.

Le présent avis de l'Autorité environnementale fait suite à la décision du préfet de la région Île-de-France n° DRIAT-SCDD-2024-025 du 22 février 2024, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale. Les objectifs poursuivis par cette dernière concernent notamment :

- le maintien d'un espace naturel à préserver et à aménager au centre du projet et la prise en compte de la zone humide identifiée d'une surface de 3 580 m² ;
- la Znieff de type 2 n°110620086 « Coteaux et zones agricoles du Cirque de l'Essonne » assure une fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales et une fonction de protection du milieu physique en jouant un rôle de corridor écologique ;

- un pré-diagnostic écologique a été réalisé et le terrain d'implantation du projet héberge des espèces animales protégées (la Mante religieuse et le Lézard des murailles) ;
- une étude de qualité des sols a révélé la présence de métaux lourds et des excavations des terres polluées sont prévues.

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

Le dossier ne fait pas état d'une éventuelle phase d'association du public à l'élaboration du projet.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont le paysage, la biodiversité, et les risques sanitaires, naturels et technologiques.

2. L'évaluation environnementale

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

Le contenu de l'étude d'impact répond aux attendus des articles L. 122-3 et R. 122-5 du code de l'environnement. Le résumé non technique fait l'objet d'un document spécifique qui reprend son contenu dans une version plus synthétique et plus accessible à un public non expert. Un document supplémentaire est dédié à l'analyse des effets du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi qu'aux mesures visant à les éviter et à les réduire, qui sont présentées dans un tableau de synthèse. Par ailleurs, l'ensemble des études techniques réalisées dans le cadre de l'élaboration de l'étude d'impact sont jointes au dossier.

Pour l'Autorité environnementale, l'étude d'impact transmise n'est pas suffisamment proportionnée aux enjeux du projet (biodiversité, exposition aux pollutions routières, intégration paysagère notamment.). L'analyse de l'état initial comporte des approximations méthodologiques (modèles de qualité de l'air et du bruit ambiant non calés sur des mesures effectuées sur le site) et des lacunes (absence de prospection des chauves-souris). La séquence éviter, réduire ou compenser (ERC) – biodiversité est incomplète. La visibilité du projet depuis son environnement lointain n'est pas caractérisée, de même que l'obstruction de la vue depuis le chemin des Bas Cornus vers le cirque de l'Essonne.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact présente l'articulation du projet avec les documents de planification et d'urbanisme listés ci-après mais sans réelle démonstration de cette compatibilité.

- schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) dans sa version approuvée par décret en octobre 2013 et informations liées au futur « Sdrif-E : Objectif 2040 » ;
- schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 ;
- schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France, adopté en 2013 ;

Le Sdrif-E, validé le 12 juin 2025, n'ouvre pas le site du projet à l'urbanisation. L'étude impact évoque des informations liées au futur Sdrif-E sans tenir compte de cet élément déterminant.

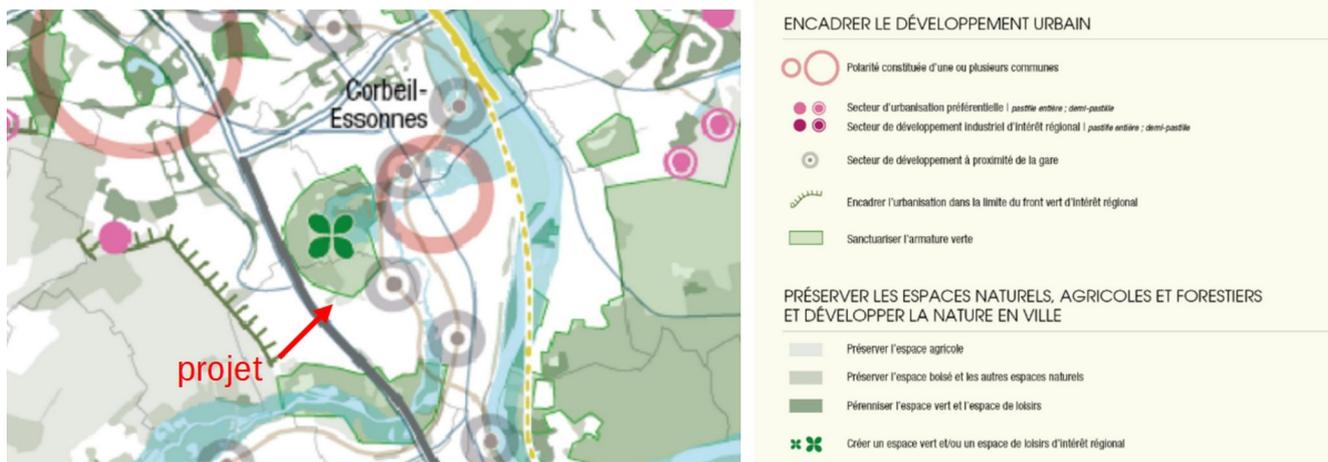


Illustration 5 : Extrait de la cartographie du Sdrif-E (« maîtriser le développement urbain »)

(1) L'Autorité environnementale recommande

Le dossier évoque l'articulation avec le plan climat air énergie (PCAET) de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (CAGPS-SES) adopté le 17 décembre 2019 en précisant que « *La création de parking vélo et la proximité de la gare de Villabé favorise[nt] les mobilités douces, peu émettrices et permet de limiter l'utilisation des voitures individuelles (Axe 2 action 8 du PCAET)* ». Si le projet comporte la création d'emplacements pour les deux roues et se situe à proximité de la gare, il prévoit davantage de création de stationnements pour voitures (près de 150) que pour vélos (126), pour l'accueil, pour mémoire, de nouveaux habitants estimés à 237. Cela ne paraît pas de nature à limiter l'usage de véhicules individuels dans une commune dans laquelle 90,5 % des ménages possèdent au moins une voiture et 47,4 % au moins deux.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui sous-tend le PLU de Villabé précité, fixe des orientations en matière d'environnement et de ressources et de préservation des espaces naturels dans son axe 4 : *Des pratiques environnementales favorisées* :

- 4.1 Favoriser la biodiversité et le respect des continuités écologiques
- 4.2 Encourager les modes constructifs durables ou éco-responsables
- 4.3 Limiter la consommation foncière des espaces naturels et agricoles
- 4.4 Préserver les ressources et limiter les rejets polluants
- 4.5 Limiter l'exposition des habitants et usagers du territoire aux risques et nuisances

Toutefois, le dossier ne détaille pas en quoi le projet décline ces objectifs, ce qui est nécessaire.

Enfin, le projet est réalisé au sein du secteur de l'OAP des Coudras qui par son zonage AUB, a pour objet de faire du secteur une zone urbanisée dans l'extension du centre bourg et d'y développer de l'habitat. Pour l'Autorité environnementale, certains aspects de cette compatibilité restent à préciser : aménagement de liaisons destinées aux modes actifs, transition paysagère du projet avec les espaces naturels au nord en contrebas.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- détailler la contribution du projet à la réalisation des objectifs et actions du plan climat-air-énergie territorial de la communauté d'agglomération CAGPS-SES ;
- examiner l'articulation avec le Sdrif-E.

2.3. Justification des choix retenus, solutions alternatives

Selon l'étude d'impact et l'OAP des Coudras du PLU, le projet vise à :

- permettre une urbanisation résidentielle dans la continuité des opérations récentes situées à l'ouest le long du chemin des Bas Cornus, à proximité du cœur de village et des équipements publics structurants (gymnase, collège, mairie) ;
- réaliser du logement social pour remplir les obligations de la commune (article 55 de la loi SRU), en application d'un contrat de mixité sociale signé en 2015 avec le Préfet de l'Essonne.

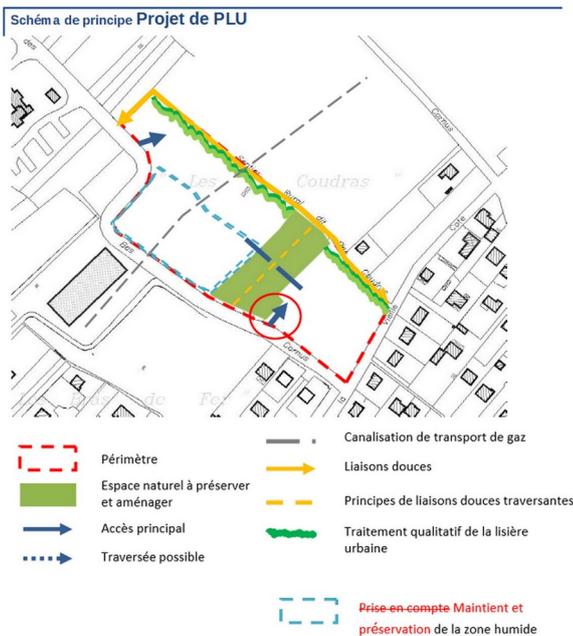


Illustration 6 : Plan de l'OAP des Coudras (source : dossier de modification simplifiée n°2 du PLU)

La commune entend « concilier deux catégories d'intérêt public et ne sauraient faire prévaloir une catégorie sur l'autre ». « En l'espèce la biodiversité urbaine doit se conjuguer avec les impératifs de mixité sociale en matière de logement ».

Toutefois, l'étude d'impact ne présente aucune solution alternative de densification du tissu urbain existant qui aurait permis d'épargner ce site de l'urbanisation tout en réalisant les logements programmés. L'Autorité environnementale rappelle que la présentation des solutions de substitution raisonnables n'est pas une faculté offerte au maître d'ouvrage mais une exigence de la réglementation (article R.151-3 du code de l'urbanisme), une fois le besoin défini.

(2) L'Autorité environnementale recommande de présenter les alternatives au projet d'urbanisation permettant de préserver de l'artificialisation le site et d'analyser l'option retenue en la comparant à des solutions de substitution raisonnables aux regards de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Le dossier ne présente pas de scénario démographique et se limite à une estimation de 237 nouveaux habitants. Compte tenu du niveau de croissance démographique jusqu'à présent constaté ainsi que de l'augmentation de la vacance des logements, cette estimation n'est pas justifiée : l'évolution de la population de Villabé est très mesurée avec 0,8 % d'augmentation annuelle soit 45 personnes et un taux de vacance des logements en augmentation régulière avec 192 habitations en 2022 soit 8,4 % du parc de la commune (Insee). Dans ces conditions, le projet apparaît insuffisamment contextualisé. L'Autorité environnementale constate que le dossier n'étudie pas le potentiel que représenterait la remise sur le marché d'une partie des logements vacants.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de production de logements en :

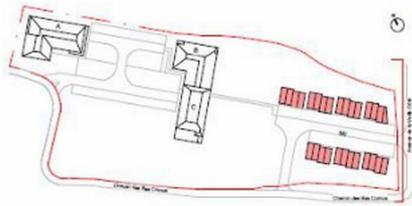
- cartographiant les capacités de densification ou mutation identifiées ;
- examinant le potentiel de mobilisation de logements vacants et en exposant une stratégie visant à réduire la vacance constatée, par la définition des leviers opérationnels permettant cette mobilisation afin de réduire l'objectif de production de nouveaux logements.

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

3.1. Paysage

■ Illustrations du site et du projet

L'étude d'impact inclut huit photographies du site et de ses environs. Deux prises de vue sont orientées vers le paysage lointain. Une est orientée vers le site. Les autres photographies illustrent les abords du site. Le projet est illustré à l'aide de coupes transversales, et de quelques vues à hauteur humaine à l'intérieur du projet.



LÉGENDE MATÉRIALITÉ

- (1) - Enduit gratté teinte Blanc - joint creux
- (2) - Enduit gratté teinte Beige
- (3) - Menuiserie Pvc teinte Blanc
- (4) - Parement en pierre meulière
- (5) - Enduit gratté teinte Brune
- (6) - Modénature en relief - enduit teinte blanc
- (7) - Clôture ajourée
- (8) - Retour de la toiture en tuile
- (9) - Modénature en relief - teinte beige foncée
- (10) - Volet ouvrant à la française - teinte marron
- (11) - Garde corps - métal perforé gris anthracite



Illustration 7 : Coupe transversale du projet depuis la rue de la Vieille Côte (EI, p42)



Illustration 8: bâtiments collectifs en vue aérienne (source : dossier de permis de construire)

■ Architecture du projet

Les bâtiments collectifs seront séparés des maisons individuelles par un espace boisé, pour limiter l'effet de rupture d'échelle du bâti. Les coupes présentées se limitent à l'emprise du projet et ne permettent pas de situer l'implantation des nouveaux volumes dans le dénivelé environnant.

Le traitement architectural du projet est présenté comme cohérent avec les bâtiments environnants.

Les bâtiments collectifs feront l'objet d'un parement en pierres meulières en partie basse, sur certains pignons, et à R+1 sur la moitié du bâtiment B. Le reste des façades sera enduit en beige et blanc pour le dernier niveau. Sur les niveaux intermédiaires seront ajoutés des modénatures (joints en relief sur les façades). Les ouvertures seront composées d'un à trois vantaux. Les baies vitrées seront en PVC blanc. Les garde-corps des balcons seront de teinte gris anthracite. Le dernier niveau habitable de chaque bâtiment collectif disposera de chiens-assis.

La composition des façades des maisons individuelles s'appuiera sur le même langage architectural que celui des bâtiments collectifs (parement en pierre meulière, joints en reliefs, teintes d'enduit similaires). Des volets occultants en bois d'une teinte rouge foncé seront ajoutés sur les façades donnant sur la route. Une marquise contemporaine sera disposée en haut de chaque porte d'entrée.

En bordure des voies, les clôtures reposeront sur un muret et culmineront à 1.80m (2m en limite). Les espaces verts (square paysager, jardins privés, espace boisé résiduel, plantations, noues) couvriront un hectare, en grande partie en pleine terre.

■ Visibilité du site et du projet

Le projet s'implante sur un coteau dominant le Cirque de l'Essonne, entité agricole et semi-naturelle constituant un belvédère vers le fleuve, et récemment réhabilité (nettoyage de déchets, aménagement d'observatoires et de cheminements).

Pour l'Autorité environnementale, l'étude d'impact ne répond pas, sur ce sujet, aux attendus de la décision DRIEAT SCDD 2024 025 (évaluation des impacts sur le paysage).

Le projet risque d'obstruer les vues vers le Cirque depuis le Chemin des Bas Cornus, et cela même si les bâtiments collectifs étant séparés de 50 m, une percée visuelle devrait être préservée. Aucun photomontage ne permet d'appréhender ces éventuelles différentes incidences.

Les photographies de l'état initial sont incomplètes (pas de vue vers le Cirque depuis l'intersection avec l'avenue de la Vieille Côte). La visibilité lointaine du projet n'est pas étudiée (par exemple, depuis l'avenue de la Gare, en limite nord de la commune).



Illustration 9 : positionnement du projet en limite du Cirque de l'Essonne (source : Google maps)

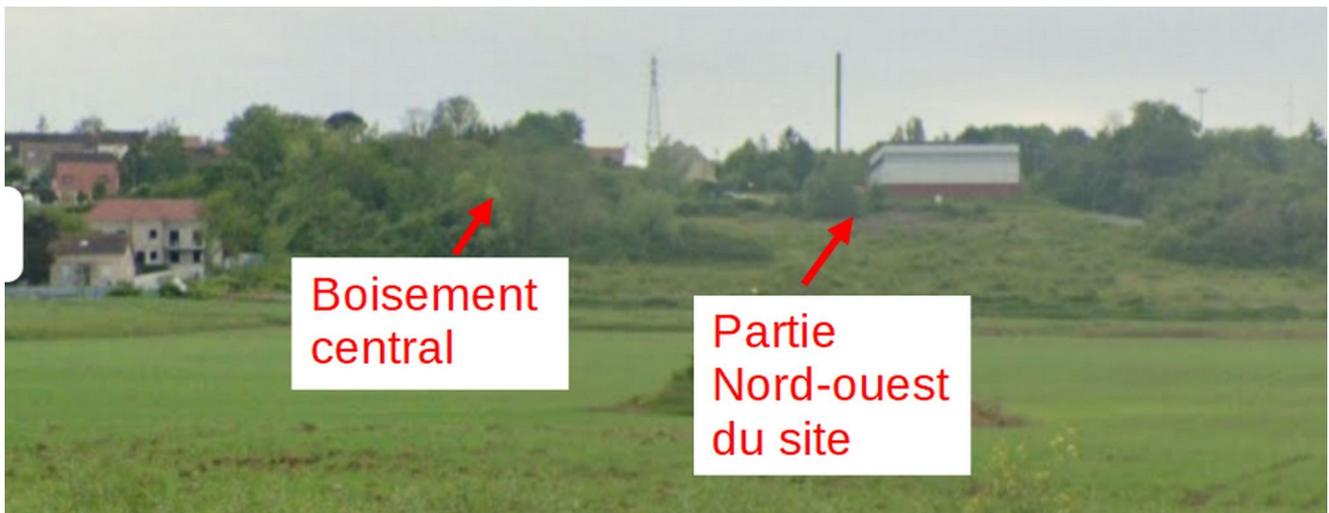


Illustration 10: zoom vers le site depuis le 4, avenue de la gare (source : Google maps street view)

(4) L'Autorité environnementale recommande de mieux caractériser les co-visibilités entre le site et le cirque de l'Essonne, ainsi que les impacts correspondants du projet (obstruction visuelle, émergence dans le paysage, etc.).

■ Transition paysagère

L'étude d'impact ne caractérise pas la transition paysagère entre le projet et l'espace naturel en contrebas au nord. Il est seulement fait mention de deux noues de dépollution alternant avec des bandes de retrait de quatre mètres de large, et de rares plantations éparses. La liaison douce inscrite à l'OAP Des Coudras sur la frange nord (illustration n°6), ne figure pas dans les documents du dossier de permis de construire. De plus, sur certaines pièces graphiques (exemple : illustration n°7), les silhouettes d'arbres ont une taille démesurée par rapport au bâti. Pour l'Autorité environnementale, il convient de vérifier les rapports d'échelle entre les représentations graphiques des constructions et les plantations.

(5) L'Autorité environnementale recommande de retravailler la transition paysagère entre le projet et l'espace naturel situé au nord, en contrebas, dans le respect de l'OAP des Coudras.

3.2. Biodiversité

■ Contexte et enjeux

Le site fait partie de la Znieff⁴ de type 2 dénommée «Coteaux et zones agricoles du Cirque de l'Essonne». Il accueille un boisement, des friches, des fourrés et un milieu humide herbacé, planté d'un saule remarquable.

Trois zones à enjeu (p.159 de l'EI) sont ainsi identifiées :

- une zone à enjeu très fort au niveau du cœur de la zone humide ;
- une zone à enjeu fort au niveau de la friche mésophile ;
- une zone à enjeu moyen au niveau des écotones.

Toutefois, le dossier ne présente pas d'analyse de l'état de conservation de ces habitats naturels, et de vision dynamique des milieux, pour déterminer ce qu'il adviendrait des flores et végétations en place en l'absence de projet.

4 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.



Illustration 11 : Cartographie des habitats naturels du site (EI, p155)

L'étude faune flore réalisée par le pétitionnaire a permis d'identifier un certain nombre d'espèces sur l'emprise du projet : 116 plantes, 26 oiseaux, 4 mammifères, 2 reptiles, 14 papillons, 3 odonates, 6 orthoptères / mantoptères, 3 coléoptères, 7 hyménoptères, et 1 mollusque.

Selon l'étude d'impact, la quasi-totalité des espèces observées utilisent la friche présente sur le site dans leur cycle de vie. Les plus remarquables de ces espèces sont la Mante religieuse (sous protection régionale), le Criquet marginé (déterminant de Znieff), le Lézard des murailles (sous protection nationale) et certains oiseaux emblématiques (Buse variable, Faucon crécerelle, Moineau domestique, Pouillot véloce, Tarier pâtre). Pour l'Autorité environnementale, il convient de vérifier si ces espèces nichent sur le site, puis d'évaluer leur enjeu spécifique pour le projet.



Illustration 12 : Plan de localisation des espèces patrimoniales (EI, p158)

Le dossier ne précise pas si les bases de données naturalistes (Geonature, openobs, etc.) ont été consultées, ni l'étude faune flore réalisée par NaturEssonne en 2016 à l'échelle du cirque, ni l'inventaire de la Znieff.

(6) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude bibliographique des espèces identifiées sur le site dans le cadre d'inventaires antérieurs.

Concernant les prospections, celles présentées dans le dossier s'avèrent partielles tant sur le périmètre d'étude (l'intérieur du boisement et les abords du site n'ont pas été analysés) ; que sur certaines espèces animales (chauves-souris, reptiles, amphibiens ou insecte) ; ou encore la période (mars-avril et juillet-août périodes significatives n'ont pas été étudiées).

La rédactrice de l'étude faune flore est spécialisée en botanique et entomofaune. Il n'est pas précisé si le bureau d'études dispose d'une expertise sur les autres taxons.

(7) L'Autorité environnementale recommande de compléter les investigations naturalistes menées avec notamment la prospection de l'intérieur du boisement, du site à certaines périodes sensibles pour la biodiversité : en juillet/août, début mars à mi-avril, et lors du crépuscule ou de la nuit.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Villabé, une zone humide de 3 580 m² a été identifiée sur la base de critères pédologiques et floristiques. Elle est liée aux écoulements pluviaux provenant des terrains aménagés en amont du Chemin des Bas Cornus et des trois bassins de rétention associés. Selon l'étude d'impact, ces écoulements ont « créé des griffes d'érosion et des dépressions qui ont été colonisées par une flore caractéristique de zones humides ».



Illustration 13 : Plan de localisation de la zone humide (EI, p150)

■ Séquence ERC

Les travaux éviteront en grande partie l'espace boisé central (sur lequel un sentier et une aire de jeux seront toutefois aménagés). Il n'est pas précisé si l'arbre mort localisé en partie sud-est du boisement sera conservé. La zone humide sera affectée sur 225 m² dans sa partie basse pour construire un parking à ciel ouvert et un cheminement piéton. Une partie de la friche sera détruite. Il est regrettable que l'ouest du boisement central soit autant affecté pour réaliser deux maisons et de la voirie (illustration n°3). Pour l'Autorité environnementale, des solutions alternatives de moindre impact auraient dû être étudiées.

(8) L'Autorité environnementale recommande d'étudier une solution alternative à l'implantation des maisons individuelles n'affectant pas le boisement central, puis de justifier la solution retenue.

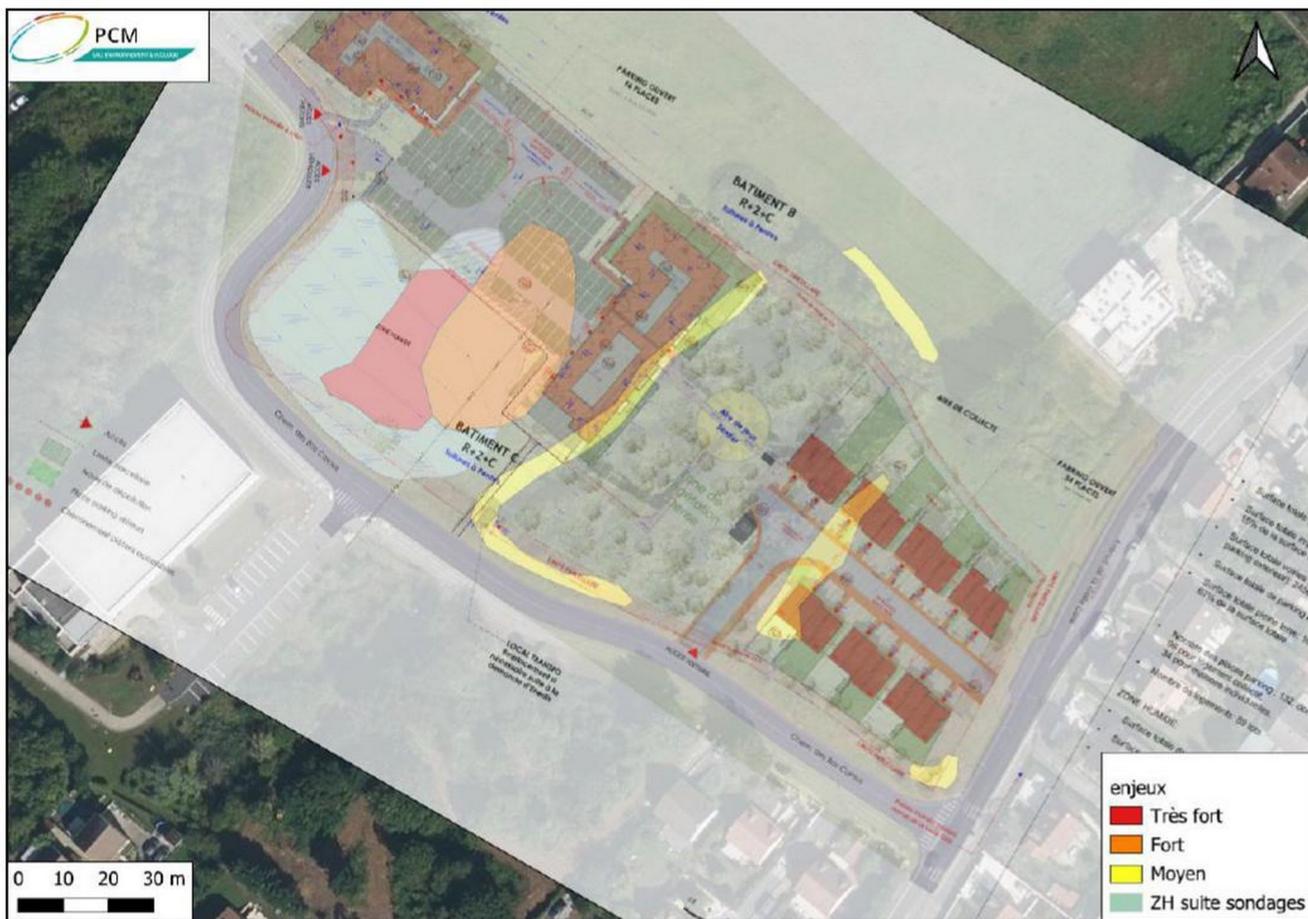


Illustration 14 : Plan de masse du projet superposé aux principales zones à enjeu écologique (EI, p245)

Lors de la phase de réalisation des travaux, l'étude d'impact présente un certain nombre de mesures d'évitement et de réduction. Elles restent toutefois peu précises. De même, sont mentionnées des « modalités de suivi envisageables ». L'Autorité environnementale rappelle qu'en l'absence d'un engagement ferme de la part du pétitionnaire, il n'est pas possible de s'assurer que celles-ci seront mises en œuvre.

Concernant la programmation, il est précisé que « le calendrier tiendra compte du cycle de vie des espèces remarquables identifiées dans le diagnostic écologique » mais qu'il est « impossible pour le moment de caler précisément le calendrier des travaux ».

(9) L'Autorité environnementale recommande de préciser le calendrier des travaux, et de l'optimiser de manière à minimiser les incidences des travaux sur la faune sauvage.

À titre d'exemple, il est indiqué que les milieux naturels « connexes en dehors de l'emprise du chantier » (dont le boisement et la zone humide) seront mis en défens en phase de chantier.

Il est également prévu de réaliser des visites de contrôle tous les mois incluant au moins deux relevés faunistiques et floristiques en phase chantier (printemps / été) et post-chantier (années n+1, n+3 et n+5). Mais les espèces à prospecter dans le cadre de ces suivis ne sont pas précisées.

Les gîtes à chauves-souris seront recherchés dans les arbres à abattre avant le début des travaux. Le pétitionnaire prévoit également l'installation de nichoirs pour anticiper la perte de gîtes naturels. S'il n'est pas possible d'abattre les arbres aux périodes de moindre sensibilité (entre mi-août et mi-novembre, et entre avril et mi-mai), le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre une inspection et un colmatage des gîtes. Un suivi en phase de chantier sera par ailleurs réalisé pour valider le nombre, la taille, et le positionnement des nichoirs.

Pour l'Autorité environnementale, l'efficacité de cette mesure dépendra par exemple de la qualité des inspections préalables des cavités, et de la conception et de l'installation des nichoirs.

Des mesures de réduction de l'impact de l'éclairage du projet sur la biodiversité sont envisagées (réduire la durée d'allumage, éclairage unidirectionnel vers le bas, déclenchement automatique, etc.). Il n'y a toutefois pas de réflexion sur l'intensité et la couleur de l'éclairage.

Il n'est pas prévu d'inventaire complémentaire de la faune sensible juste avant les travaux, de mesure d'effarouchement des espèces présentes (exemple : séquençage progressif de la destruction des habitats), ni de mesure visant à limiter la mortalité de la faune en phase d'exploitation (passages à faune, limitation de vitesse, vitres anti-collision).

À défaut d'actions concrètes, seules des mesures génériques sont envisagées pour favoriser la gestion écologique des espaces verts aménagés dans le cadre du projet.

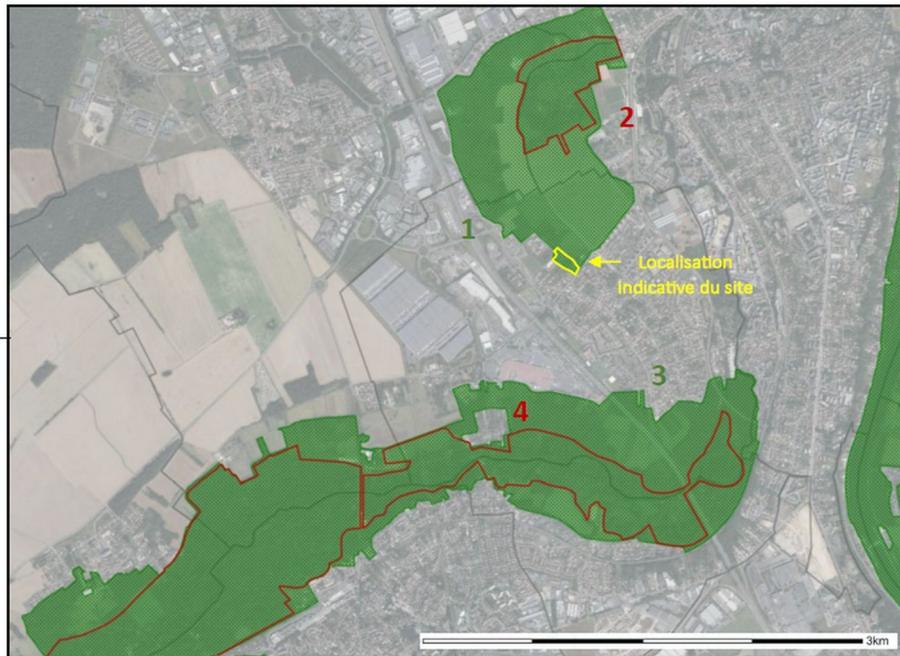


Illustration 15 : Situation du projet en jaune / Znieff des « Coteaux et zones agricoles du Cirque de l'Essonne » en vert (EI, p154)

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- prendre un engagement sur les mesures de suivi en phase de chantier présentées dans l'étude d'impact,
- approfondir les mesures visant à limiter les incidences sur les espèces en phase de travaux (inventaire complémentaire, effarouchement, etc.) et d'exploitation (passages à faune, vitres anti-collision, etc.),
- préciser les mesures de limitation de l'impact de l'éclairage sur la biodiversité,
- présenter des mesures concrètes de gestion écologique des espaces verts,
- évaluer les effets résiduels du projet sur la Znieff des « Coteaux et zones agricoles du Cirque de l'Essonne » et sa fonctionnalité.

3.3. Risques sanitaires, naturels, et technologiques

■ Pollution des sols

Une étude de pollution des sols a été réalisée et a identifié des pollutions en métaux sur une partie du site. Afin de limiter les risques sanitaires liés aux secteurs les plus pollués du site (sondages T11 et T12), le pétitionnaire prévoit de réaliser un recouvrement en surface des espaces paysagers de pleine terre par de la terre végétale ou des « remblais d'apport sains » sur une épaisseur minimale de 30 cm, ou bien par un enrobé bitu-

mineux au droit des voiries / parkings extérieurs. Toutefois ces sondages sont situés sous des maisons individuelles. Il convient donc de préciser le périmètre exact des mesures de recouvrement.

Les sondages T1, T2, T4, T7 présentent également des dépassements des seuils Aspitet ou CIRE pour certains métaux. T1 et T2 sont situés au niveau du bâtiment A. L'étude d'impact ne précise pas pourquoi les pollutions observées sur T4 (sur la zone humide) et T7 (proche d'une voirie) ne font pas l'objet de mesures de gestion (limitation d'accès, recouvrement ponctuel, ou excavation).

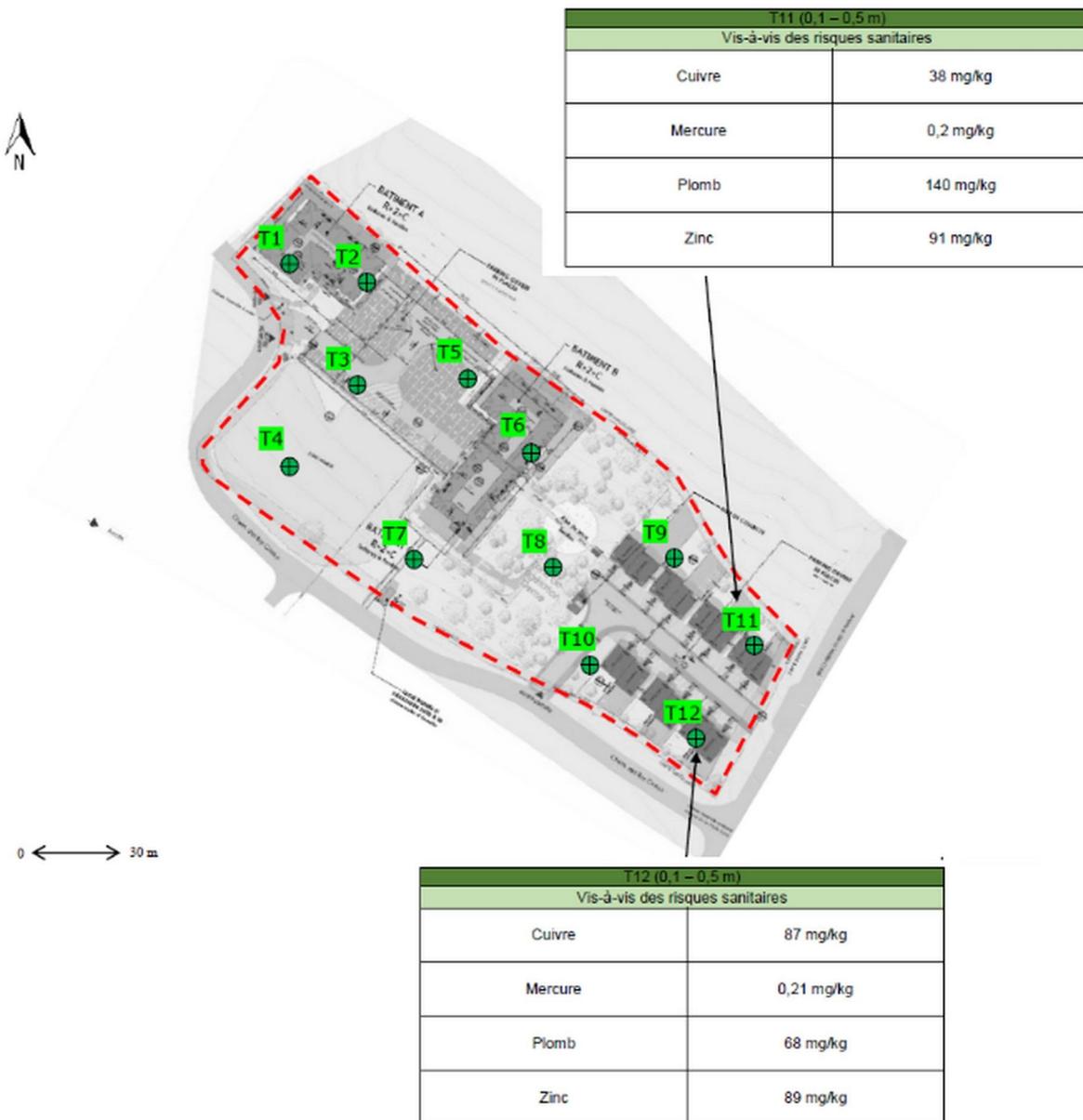


Illustration 16 : Localisation des sondages et pollutions observées sur les sondages T11 et T12 (annexe 11 de l'étude de pollution des sols)

La solution préconisée dans le dossier est le recouvrement de la surface par de la terre végétale ou par des remblais d'apport sains (p.198 EI) sans que cette solution, selon l'Autorité environnementale, démontre son efficacité au regard des métaux lourds identifiés.

(11) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une analyse de l'ensemble du périmètre concerné et de préciser les risques liés à la pollution des sols sur le secteur afin de démontrer que le choix d'aménagement et les conditions de réalisation du projet garantissent la compatibilité des sols avec les

usages prévus et l'absence de risque sanitaire pour les usages prévus ou attendus (potagers des maisons individuelles par exemple).

■ La qualité de l'air

L'étude d'impact identifie les sources de pollutions atmosphériques à l'échelle du territoire en lien avec le trafic routier principalement. L'autoroute A6, située à environ 400 m du projet, supporte un trafic de 86 714 véh/jour en 2019 (Data.gouv.fr). L'étude d'impact s'appuie sur les mesures réalisées du 22 mai au 17 juin 2024 le long de l'avenue de la Vieille Côte (au sud-est du site). Les concentrations moyennes en NO₂ relevées sont deux à trois fois supérieures (jusqu'à 32,8 µg/m³) au seuil de référence de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) recommandé en moyenne annuelle (10 µg/m³). En complément, le pétitionnaire a réalisé une simulation de la pollution de l'air liée au trafic routier, concluant aux concentrations maximales théoriques suivantes sur la zone de projet en 2024 : 24,8 µg/m³ de NO₂, 16 µg/m³ de PM₁₀, 9,7 µg/m³ de PM_{2,5}. Enfin, une simulation prospective en 2027 prévoit une réduction de 6 à 13 % des polluants routiers au fil de l'eau sur le site, et estime que ces pollutions ne seront pas modifiées par le trafic routier supplémentaire généré par le projet.

Pour l'Autorité environnementale, l'écart entre les mesures in situ et la simulation 2024 n'est pas expliqué. Dans toutes les simulations, les valeurs retenues par l'OMS à l'année pour caractériser l'impact néfaste de la pollution sur la santé humaine (NO₂ : 10 µg/m³ PM₁₀ : 15 µg/m³ PM_{2,5} : 5 µg/m³) seraient dépassées sur au moins une partie du site (EI, p265).

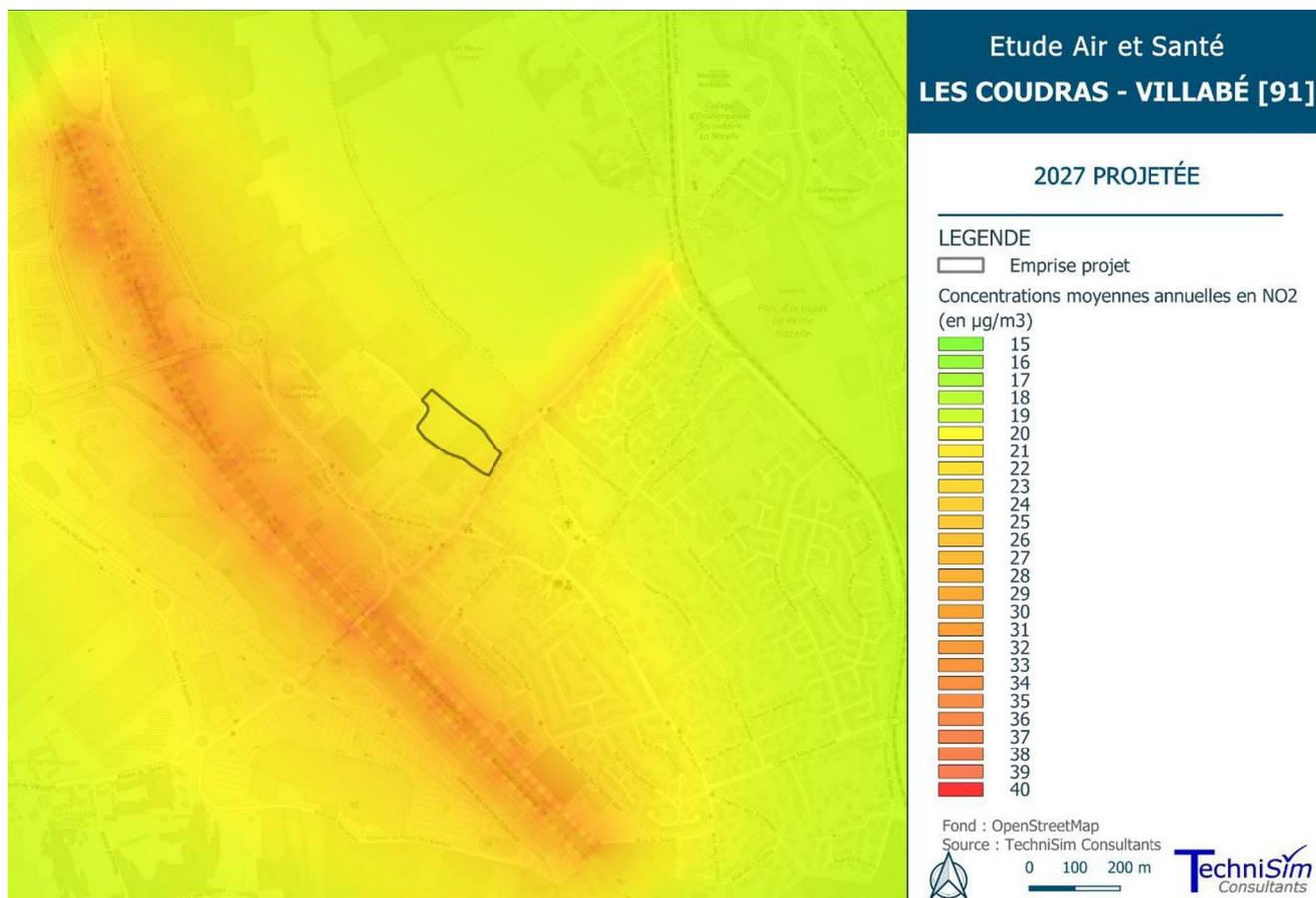


Illustration 17 : Cartographie de la modélisation des concentrations en NO₂ en 2027 en état projeté (EI, p225)

Le dossier comprend également une modélisation acoustique théorique basée sur les données de trafic et non calée sur des mesures in situ. Les niveaux sonores ambiants modélisés excèdent 60 dB(A) sur les façades des maisons proches de la rue de la Vieille Côte. En raison de leur isolation acoustique, les niveaux sonores perçus à l'intérieur des maisons seraient toutefois inférieurs à 35 dB(A) le jour, et 30 dB(A) la nuit. L'étude ne précise

pas les hypothèses considérées (nombre de véhicules, vitesse etc.), et ne justifie pas le choix de l'indicateur de bruit ambiant modélisé (L10). Il est toutefois indiqué que cet indicateur surestime les niveaux sonores réels d'au moins 5 dB.

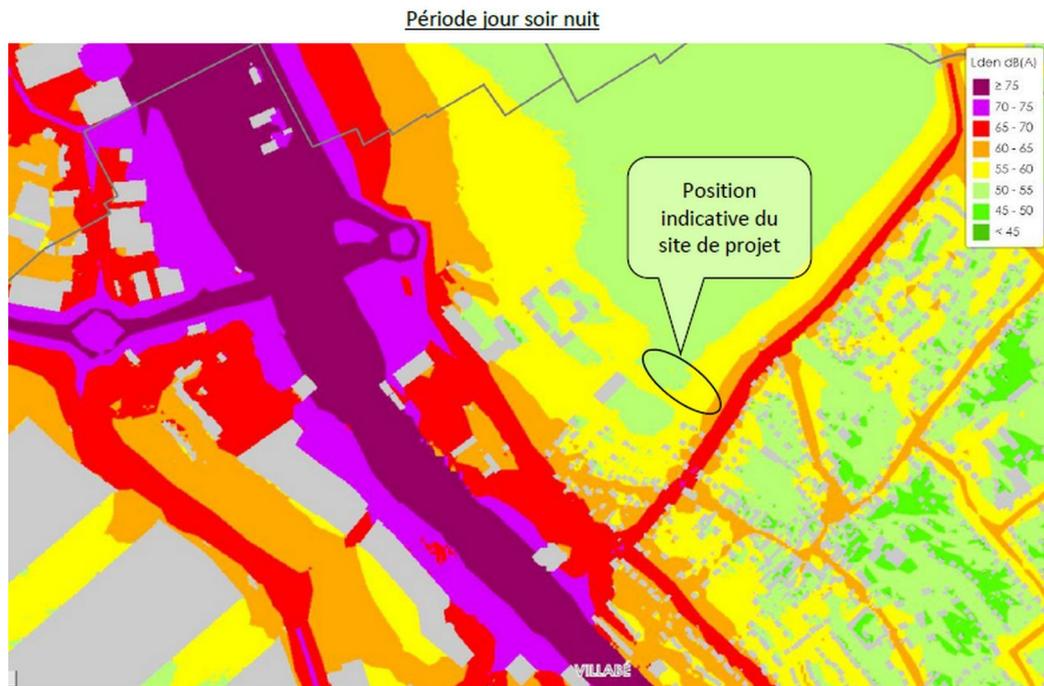


Illustration 18 : Cartographie de la modélisation de l'ambiance acoustique (EI, p101)

Il ne semble pas que le pétitionnaire ait cherché à éloigner les premières maisons de l'avenue de la Vieille Côte, de manière à limiter leur exposition aux pollutions de cette voie (air, bruit). Ce choix est à justifier au titre de la séquence « réduire » de l'évaluation environnementale.

(12) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser des mesures acoustiques de l'état initial du site ;
- caler les modèles acoustique et de pollution de l'air sur les mesures in situ existantes ou à réaliser ;
- proposer une variante du projet éloignant davantage les premières maisons du projet de l'avenue de la Vieille Côte.

■ **Canalisation de transport de gaz**

Une canalisation GRT gaz traverse le site. Elle s'accompagne d'une servitude de maîtrise de l'urbanisation. Selon l'étude d'impact, des échanges entre le pétitionnaire et le concessionnaire de la canalisation ont permis d'établir des mesures de protection (restrictions d'aménagement et de construction concernant les parkings, les fondations, les clôtures, etc.). Le dossier ne précise pas si toutes les recommandations de GRT gaz ont bien été prises en compte. De plus, ces mesures visent principalement à protéger les canalisations, mais pas les habitants du projet ni les constructions (exemples : éloignement supplémentaire des constructions, protection physique supplémentaire autour de la canalisation).



Illustration 19 : Tracé de la canalisation GRT gaz (El, p138)

■ Retrait et gonflement des argiles

Le projet s'implante en zone à risque fort de retrait et gonflement des argiles. Ce risque est confirmé par la nature des sols identifiés par le pétitionnaire (colluvions de versants plastiques et sensibles aux variations hydriques). Selon l'étude d'impact, le niveau bas des constructions devra être de type plancher porté, coulé sur un coffrage biodégradable. Ceci permettra d'assurer un vide technique d'une épaisseur minimale de 10 cm, entre les sols en place et le plancher pour le libre retrait/gonflement des argiles. D'autres mesures sont « à prévoir » (mais ne font pas l'objet d'un engagement ferme du pétitionnaire) : trottoir périphérique de 1,5 m autour de la maison, associé à un drain périphérique et/ou une géomembrane étanche, interdiction de plantation d'arbres à racines traçantes proches des constructions sans sous-sol, canalisations souples d'assainissement.

(13) L'Autorité environnementale recommande de prendre un engagement ferme sur toutes les mesures envisagées dans l'étude d'impact pour réduire la vulnérabilité des constructions au risque de retrait et de gonflement des argiles.

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

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

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

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

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

Délibéré en séance le 16/07/2025

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA,
Sylvie BANOUN, *présidente par intérim*, Denis BONNELLE, Ruth MARQUES, Brian PADILLA**

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - détailler la contribution du projet à la réalisation des objectifs et actions du plan climat-air-énergie territorial de la communauté d'agglomération CAGPS-SES ; - examiner l'articulation avec le Sdrif-E.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de présenter les alternatives au projet d'urbanisation permettant de préserver de l'artificialisation le site et d'analyser l'option retenue en la comparant à des solutions de substitution raisonnables aux regards de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de production de logements en : - cartographiant les capacités de densification ou mutation identifiées ; - examinant le potentiel de mobilisation de logements vacants et en exposant une stratégie visant à réduire la vacance constatée, par la définition des leviers opérationnels permettant cette mobilisation afin de réduire l'objectif de production de nouveaux logements.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de mieux caractériser les co-visibilités entre le site et le cirque de l'Essonne, ainsi que les impacts correspondants du projet (obstruction visuelle, émergence dans le paysage, etc.).....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande de retravailler la transition paysagère entre le projet et l'espace naturel situé au nord, en contrebas, dans le respect de l'OAP des Coudras.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude bibliographique des espèces identifiées sur le site dans le cadre d'inventaires antérieurs.....17
- (7) L'Autorité environnementale recommande de compléter les investigations naturalistes menées avec notamment la prospection de l'intérieur du boisement, du site à certaines périodes sensibles pour la biodiversité : en juillet/août, début mars à mi-avril, et lors du crépuscule ou de la nuit.....17
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'étudier une solution alternative à l'implantation des maisons individuelles n'affectant pas le boisement central, puis de justifier la solution retenue.....18
- (9) L'Autorité environnementale recommande de préciser le calendrier des travaux, et de l'optimiser de manière à minimiser les incidences des travaux sur la faune sauvage...19
- (10) L'Autorité environnementale recommande de : - prendre un engagement sur les mesures de suivi en phase de chantier présentées dans l'étude d'impact, - approfondir les mesures visant à limiter les incidences sur les espèces en phase de travaux (inventaire complémentaire, effarouchement, etc.) et d'exploitation (passages à faune, vitres anti-collision, etc.), - préciser les mesures de limitation de l'impact de l'éclairage sur la biodi-

versité, - présenter des mesures concrètes de gestion écologique des espaces verts, - évaluer les effets résiduels du projet sur la Znieff des « Coteaux et zones agricoles du Cirque de l'Essonne » et sa fonctionnalité.....20

(11) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une analyse de l'ensemble du périmètre concerné et de préciser les risques liés à la pollution des sols sur le secteur afin de démontrer que le choix d'aménagement et les conditions de réalisation du projet garantissent la compatibilité des sols avec les usages prévus et l'absence de risque sanitaire pour les usages prévus ou attendus (potagers des maisons individuelles par exemple)..... 21

(12) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser des mesures acoustiques de l'état initial du site ; - caler les modèles acoustique et de pollution de l'air sur les mesures in situ existantes ou à réaliser ; - proposer une variante du projet éloignant davantage les premières maisons du projet de l'avenue de la Vieille Côte.....23

..... 24

(13) L'Autorité environnementale recommande de prendre un engagement ferme sur toutes les mesures envisagées dans l'étude d'impact pour réduire la vulnérabilité des constructions au risque de retrait et de gonflement des argiles.....24