



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré
sur le projet d'aménagement du lotissement de la
Thérouanne situé sur la commune de Saint-Pathus (77)

N°APJIF-2022-018
en date du 27 janvier 2022

Sommaire

1. Préambule.....	3
2. Présentation du projet.....	4
3. Historique du dossier et précédent/s avis de la MRAe.....	4
4. Recommandations de la MRAe maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels.....	4
5. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....	10
ANNEXE.....	11
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	12
Services à placer en CC en + du mail de l'instructeur DEE/DRIEAT.....	15
Instructeurs pôle DRIEAT.....	15

1. 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 environnementale 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 a été saisie par le maire de Saint-Pathus (Seine-et-Marne) pour rendre un avis sur le projet d'aménagement du lotissement de la Théroouanne porté par la SCICV de la Théroouanne dont le siège est situé à Villepinte (Seine-Saint-Denis) et sur son étude d'impact datée de mai 2021.

Ce projet entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'[article R. 122-2 du code de l'environnement](#).

La MRAe s'est réunie le 27 janvier 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de lotissement de la Théroouanne à Saint-Pathus (77).

Sur le rapport de Philippe Schmit, après en avoir délibéré, la MRAe 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.

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.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : 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. Présentation du projet



Figure 1: Source : Plan de situation



Figure 2: Source : Plan de masse

Le projet se développe sur la commune de Saint-Pathus située au nord de la Seine-et-Marne, qui comptait 6 055 habitants en 2017. Saint-Pathus fait partie de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France (CCPMF) qui compte cinq autres communes. Le projet consiste à aménager une zone de 7,2 ha via la création de 197 lots à bâtir. La surface de plancher envisagée est de 35 250 m². L'aménagement est prévu sur des terrains actuellement agricoles. Le site du projet est bordé d'arbres, d'équipements sportifs et d'espaces agricoles. Il est situé dans la vallée de la Théroouanne, rivière située à 200 mètres

3. Historique du dossier

Pour rappel, ce projet a été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de région n° DRIEE-SDDTE-2020-147 du 6 novembre 2020.

Il a fait l'objet d'un premier avis de l'autorité environnementale (MRAe Île-de-France) rendu le 15 juillet 2021. Il est annexé au présent avis.

Son étude d'impact initiale datée de mai 2021 n'a pas évolué depuis. Elle a été représentée dans le cadre de la nouvelle saisine sollicitée par la MRAe en raison des carences constatées du dossier initial.

Le mémoire en réponse transmis par le maître d'ouvrage à la MRAe ne répond que très partiellement aux recommandations de la MRAe.

4. Objet du présent avis

Le présent avis a été élaboré sur la base de l'étude d'impact initiale, du mémoire en réponse et des éléments du dossier transmis à la MRAe par le maire de Saint-Pathus le 9 décembre 2021.

La MRAe présente dans le tableau ci-après une analyse des suites données par le maître d'ouvrage aux recommandations qu'elle a formulées dans son avis initial.

Elle n'en rappelle pas les fondements, le lecteur ayant la faculté de se reporter à l'avis initial joint au présent avis.

La présente analyse de la MRAe expose les recommandations maintenues ou modifiées et celles qui, d'après le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, lui semblent satisfaites.

La MRAe rappelle que l'étude d'impact n'apparaissait ni de qualité sur nombre des enjeux identifiés, ni proportionnée aux incidences potentielles du projet compte tenu de sa surface, de sa localisation, de son ampleur et de sa densité.

Le mémoire en réponse n'apporte pas de compléments susceptibles de corriger le document initial.

Recommandations de la MRAe dans son avis du 15 juillet 2021	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
<p>La MRAe avait recommandé de « <i>confirmer dans l'étude d'impact le périmètre du projet d'aménagement retenu, de le matérialiser sur des plans et de rectifier les documents concernés</i> ».</p> <p>La MRAe avait recommandé, « <i>avant de soumettre à la consultation du public et d'autoriser l'aménagement projeté, de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>produire une étude d'impact dans laquelle l'état initial du site, les caractéristiques du projet, les enjeux environnementaux, les impacts et les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation en découlant seront suffisamment décrits et évalués ;</i> - <i>la saisir de nouveau, pour avis, sur la base de cette étude d'impact consolidée</i> ». <p>La MRAe avait recommandé de justifier le</p>	<p>L'étude d'impact n'a pas été actualisée. Le maître d'ouvrage a présenté un mémoire en réponse PA14-1 daté du 14 octobre 2021.</p> <p>Les éléments présentés ci-dessous entre guillemets et en italique en sont extraits du mémoire en réponse.</p> <p>La MRAe avait noté des indications de surface différentes selon les documents. Le maître d'ouvrage indique : « <i>Cette remarque est pertinente. Le tracé correct est bien le deuxième identifié en image par la MRAe soit une surface de 7,2 ha</i> ».</p> <p>La recommandation n'a pas été prise en compte par le porteur du projet.</p> <p>Le maître d'ouvrage apporte les informations sui-</p>	<p>(1) La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact sur la base du périmètre de 7,2 ha retenu pour le projet.</p> <p>(2) La MRAe recommande à nouveau, avant de soumettre à la consultation du public et d'autoriser l'aménagement projeté, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>produire une étude d'impact dans laquelle l'état initial du site, les caractéristiques du projet, les enjeux environnementaux, les impacts et les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation en découlant seront suffisamment décrits et évalués ;</i> - <i>la saisir de nouveau, pour avis, sur la base de cette étude d'impact consolidée.</i> <p>Recommandation à réexaminer dans le cadre du</p>

Recommandations de la MRAe dans son avis du 15 juillet 2021

dimensionnement des ouvrages de stockage des eaux pluviales.

Par ailleurs la MRAe évoquait dans son avis la question de la protection des captages d'eau.

La MRAe avait recommandé de « **compléter les inventaires de la biodiversité, notamment en termes de saisonnalité, pour permettre d'en établir pleinement les caractéristiques** »

Compléments apportés à l'étude d'impact

vantes : « *Le projet étant soumis à une déclaration au titre de la loi sur l'eau, ce dimensionnement est dûment justifié dans ce dossier* ».

Concernant les captages après « *un contact avec le SMAEP de la Goële s'occupant de ces procédures, les informations de la MRAe ont bien été confirmées. Les délimitations des périmètres de protection (non approuvés) des 2 captages sont présentées (carte dans le mémoire en réponse) comme le souligne la MRAe, le projet ne se trouve dans aucun périmètre de protection rapproché. Le périmètre de protection éloigné n'implique pas de restriction particulière si ce n'est un respect strict des normes en vigueur, ce qui est pris en compte dans le projet à travers les aménagements de gestion des eaux* ».

Le maître d'ouvrage ne répond pas à la recommandation. Il indique : « *Le rapport ne prétend pas à être totalement exhaustif. Néanmoins, la question peut être posée ici encore de la proportionnalité entre l'étude et le projet. Il est incertain que des relevés faune-flore portant sur une période plus longue fassent apparaître de nouveaux enjeux d'autant plus que les relevés ont été réalisés au printemps, saison la plus propice. De plus, la quasi-totalité de la surface du projet est située sur une*

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

dossier loi sur l'eau. La MRAe recommande d'en présenter les principaux aspects dans l'actualisation de l'étude d'impact.

(3) La MRAe recommande à nouveau de compléter les inventaires de la biodiversité, notamment en termes de saisonnalité, pour permettre d'en établir pleinement les caractéristiques.

La MRAe rappelle que l'analyse de l'état initial d'un site sur un cycle annuel constitue une obligation et non une faculté. Par ailleurs, cette

Recommandations de la MRAe dans son avis du 15 juillet 2021

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

zone agricole dont les enjeux écologiques ont été identifiés comme très limités. Les jardins des maisons et le parc du projet pourraient au contraire être de nature à créer de nouveaux habitats pour la biodiversité ordinaire ».

étude doit être menée car la zone impactée par le projet est vaste (7,2 ha) et entourée pour 4 de ses cinq côtés par des espaces naturels ou agricoles. La question de la proportionnalité de l'étude d'impact se définit après la réalisation de cette étude (art R122-5 du code de l'environnement « Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet ».

La MRAe avait recommandé de **justifier en quoi le projet pourra maintenir ou amplifier les fonctionnalités écologiques du site et leur maintien ou leur insertion dans un continuum de continuités écologiques**

Le maître d'ouvrage présente dans son mémoire en réponse une carte qui « illustre les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques créées par le projet, et comment elles interagissent avec l'environnement voisin ».

(4) La MRAe recommande à nouveau de justifier en quoi le projet pourra maintenir ou amplifier les fonctionnalités écologiques du site et leur maintien ou leur insertion dans un continuum de continuités écologiques.

La MRAe avait recommandé de **conduire une analyse paysagère approfondie permettant de mieux évaluer et illustrer l'impact paysager du projet et la pertinence des mesures de réduction proposées.**

Pour la MRAe, le maintien des continuités et fonctionnalités écologiques ne peut être entrepris que sur la base d'une étude rigoureuse de l'état initial de la faune et de la flore et des fonctionnalités écologiques observées. Le dossier connaît en l'état une grave carence.

Le maître d'ouvrage ne répond pas à la recommandation. Il précise simplement que la page de garde de l'étude d'impact « permet de voir les mesures d'intégration paysagères mises en place le long de la frange Nord-Est du projet ».

(5) La MRAe recommande à nouveau de conduire une analyse paysagère approfondie permettant de mieux évaluer et illustrer l'impact paysager du

Recommandations de la MRAe dans son avis du 15 juillet 2021

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

La MRAe avait recommandé *d'analyser le fonctionnement des espaces agricoles sans les surfaces concernées par le projet*

Réponse du maître d'ouvrage « *pas de commentaire* »

projet et la pertinence des mesures de réduction proposées.

(6) La MRAe recommande à nouveau d'analyser le fonctionnement des espaces agricoles sans les surfaces concernées par le projet pour s'assurer que cette réduction des espaces cultivés n'est pas de nature à fragiliser de manière sensible le secteur agricole local.

La MRAe avait recommandé *de réaliser une étude de choix modal et d'identifier les mesures susceptibles d'encourager l'utilisation des modes doux (notamment vers les écoles et autres « centralités ») et des transports en commun (rabattement)*

Réponse du maître d'ouvrage « *De telles études ont vocation à être conduites à l'échelle communale à minima. La réalisation de celles-ci n'est donc encore une fois pas proportionnelle à l'ampleur du projet d'aménagement* ». La création de 197 lots à bâtir permet d'accueillir à minima 197 logements soit de l'ordre de 567 personnes, sur la base des ratios actuels du nombre de personnes par logement. Le recensement INSEE indique que 96,5 % des ménages ont une voiture (et 65,1 % deux voitures ou plus). L'impact sur les déplacements comme sur les autres domaines cités à l'article R122-5 du code de l'environnement impactés par l'aménagement projeté doivent donc être étudiés dans toutes ses composantes (mobilité carbonée, douce, incidences

(7) La MRAe recommande à nouveau de réaliser une étude de choix modal et d'identifier les mesures susceptibles d'encourager l'utilisation des modes doux (notamment vers les écoles et autres « centralités ») et des transports en commun (rabattement).

Recommandations de la MRAe dans son avis du 15 juillet 2021

La MRAe avait recommandé d'une part de **conduire une étude de circulation permettant d'objectiver les flux automobiles générés par le projet et les points de saturation éventuels, et d'autre part d'analyser l'exposition des riverains aux nuisances sonores et aux émissions polluantes à partir d'un relevé initial in situ.**

La MRAe avait recommandé de **vérifier si le site est concerné par des risques de mouvements de terrains et d'en tirer les conséquences nécessaires pour le projet.**

Compléments apportés à l'étude d'impact

en matière de pollution sonore, de pollution atmosphérique, accessibilité des principaux équipements essentiels par les transports en commun ».

Réponse du maître d'ouvrage « *De telles études ont vocation à être conduites à l'échelle communale à minima. La réalisation de celles-ci n'est donc encore une fois pas proportionnelle à l'ampleur du projet d'aménagement* ». La création de 197 lots à bâtir permet d'accueillir à minima 197 logements soit sur la base des ratios actuels du nombre de personnes par logement de l'ordre de 567 personnes. Le recensement INSEE indique que 96,5 % des ménages ont une voiture (et 65,1 % deux voitures ou plus). L'impact des déplacements générés par l'aménagement projeté doit donc être étudié dans toutes ses composantes (mobilité carbonée, douce, incidences en matière de pollution sonore, de pollution atmosphérique, accessibilité des principaux équipements essentiels par les transports en commun.

Réponse du maître d'ouvrage « *La cavité souterraine mise en évidence par là existe bien. Il s'agit d'une ancienne marnière déclarée en 1872 situé au lieu-dit des Frênes dont l'identification est*

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

(8) La MRAe recommande à nouveau, d'une part de conduire une étude de circulation permettant d'objectiver les flux automobiles générés par le projet et les points de saturation éventuels, et d'autre part d'analyser l'exposition des riverains aux nuisances sonores et aux émissions polluantes à partir d'un relevé initial in situ.

Recommandation devenue sans objet.

Recommandations de la MRAe dans son avis du 15 juillet 2021

La MRAe avait recommandé de **préciser le potentiel de développement en énergies renouvelables du projet et les solutions retenues pour le mobiliser**

La MRAe avait recommandé de **mieux justifier ce projet (croissance démographique, tensions sur le foncier, vacance de logements, taux de remplissage des programmes de construction, etc.) au regard de ses impacts environnementaux.**

Compléments apportés à l'étude d'impact

IDFAA0050121. *Bien que sa localisation soit approximative la marge d'erreur est bien supérieure à la distance qui la sépare du projet. Elle se trouve dans les champs agricoles au nord du projet ».*

Le maître d'ouvrage présente pages 18 et suivantes de son mémoire en réponse des généralités sur les énergies et mentionne que le chauffage urbain n'est pas présent dans la commune de Saint-Pathus. Il mentionne une prochaine étude thermique approfondie.

La MRAe estime que l'analyse du potentiel de développement des énergies renouvelables doit être menée avec sérieux et rigueur sur la base d'une étude des potentialités du site de projet.

Réponse du maître d'ouvrage : « *La justification du besoin du projet ne fait pas partie de l'étude d'impact car celle-ci fait partie de la procédure d'autorisation du permis d'aménager. Ce permis d'aménager se plie à la destination d'habitats à la densité minimale et aux formes urbaines définies par le PLU dans son zonage et son règlement. La justification du besoin en habitat et du choix de la zone est faite par le PLU en amont et non par le porteur de projets au stade de l'autorisation ».* Pour la MRAe, si le PLU cadre les conditions d'aménagement de la commune, le porteur de projet peut être invité

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

(9) La MRAe recommande à nouveau de préciser le potentiel de développement en énergies renouvelables du projet et les solutions retenues pour le mobiliser.

(10) La MRAe recommande à nouveau de mieux justifier ce projet (croissance démographique, tensions sur le foncier, vacance de logements, taux de remplissage des programmes de construction, etc.) au regard de ses impacts environnementaux.

Recommandations de la MRAe dans son avis du 15 juillet 2021

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

lorsque le projet apparaît impactant sur l'environnement ou la santé humaine à justifier l'importance ou les caractéristiques de son projet au regard des impacts vraisemblables.

5. Suites à donner à l'avis de la MRAe

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

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 la procédure de participation du public. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

La MRAe rappelle que conformément au paragraphe 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 la MRAe est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 27 janvier 2022

Siégeaient :

**Eric ALONZO, Hubert ISNARD, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES,
François NOISETTE, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT président.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact sur la base du périmètre de 7,2 ha retenu pour le projet.....6
- (2) La MRAe recommande à nouveau, avant de soumettre à la consultation du public et d'autoriser l'aménagement projeté, de : - produire une étude d'impact dans laquelle l'état initial du site, les caractéristiques du projet, les enjeux environnementaux, les impacts et les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation en découlant seront suffisamment décrits et évalués ; - la saisir de nouveau, pour avis, sur la base de cette étude d'impact consolidée.....6
- (3) La MRAe recommande à nouveau de compléter les inventaires de la biodiversité, notamment en termes de saisonnalité, pour permettre d'en établir pleinement les caractéristiques.....7
- (4) La MRAe recommande à nouveau de justifier en quoi le projet pourra maintenir ou amplifier les fonctionnalités écologiques du site et leur maintien ou leur insertion dans un continuum de continuités écologiques.....8
- (5) La MRAe recommande à nouveau de conduire une analyse paysagère approfondie permettant de mieux évaluer et illustrer l'impact paysager du projet et la pertinence des mesures de réduction proposées.....8
- (6) La MRAe recommande à nouveau d'analyser le fonctionnement des espaces agricoles sans les surfaces concernées par le projet pour s'assurer que cette réduction des espaces cultivés n'est pas de nature à fragiliser de manière sensible le secteur agricole local.....9
- (7) La MRAe recommande à nouveau de réaliser une étude de choix modal et d'identifier les mesures susceptibles d'encourager l'utilisation des modes doux (notamment vers les écoles et autres « centralités ») et des transports en commun (rabattement).....9
- (8) La MRAe recommande à nouveau, d'une part de conduire une étude de circulation permettant d'objectiver les flux automobiles générés par le projet et les points de saturation éventuels, et d'autre part d'analyser l'exposition des riverains aux nuisances sonores et aux émissions polluantes à partir d'un relevé initial in situ.....10
- (9) La MRAe recommande à nouveau de préciser le potentiel de développement en énergies renouvelables du projet et les solutions retenues pour le mobiliser.....11
- (10) La MRAe recommande à nouveau de mieux justifier ce projet (croissance démographique, tensions sur le foncier, vacance de logements, taux de remplissage des programmes de construction, etc.) au regard de ses impacts environnementaux.....11



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-
France sur le projet d'aménagement du lotissement de la
Thérouanne situé sur la commune de Saint-Pathus (77)**

N°MRAe 2021 - 1708

SYNTHÈSE

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement du lotissement de la Théroouanne situé sur la commune de Saint-Pathus (77) et sur son étude d'impact associée, datée du 26 mai 2021. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager. Ce projet est porté par la SCICV de la Théroouanne.

Sur 7.2 hectares de terres agricoles, le projet consiste à aménager 197 lots à bâtir en vue d'accueillir des maisons jumelées et individuelles dont des logements locatifs sociaux (112), le tout développant à terme une surface de plancher totale de 35 250 m². Le projet prévoit en outre l'aménagement d'un maillage viaire interne connecté à l'existant, un espace vert en cœur de site et 56 places de stationnement pour les visiteurs. Il n'est pas prévu l'implantation de logements collectifs au sein du lotissement mais des maisons groupées au centre du site à aménager.

Ce projet est soumis à évaluation environnementale suite à la décision n° DRIEE-SDDTE-2020-147 du 6 novembre 2020 en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet sont liés :

- l'eau
- la biodiversité
- le paysage
- les espaces agricoles
- les déplacements et pollutions associées
- les risques de mouvements de terrain ;
- la consommation énergétique et les gaz à effet de serre.

En premier lieu, la MRAe considère que l'étude d'impact produite est insuffisante. Les développements et analyses ne permettant pas d'appréhender le projet, ses enjeux, ses impacts ni d'apprécier l'efficacité des dispositions visant à éviter, réduire, ou compenser ses incidences sur l'environnement.

Pour la MRAe, il est donc nécessaire de produire une nouvelle étude d'impact.

Avant de soumettre à la consultation du public et d'autoriser l'aménagement projeté, la MRAe recommande de :

- produire une nouvelle étude d'impact dans laquelle l'état initial du site, les caractéristiques du projet, les enjeux environnementaux, les impacts et les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation en découlant seront décrits et analysés ;
- saisir de nouveau la MRAe, pour avis, sur la base de cette nouvelle étude d'impact pour que la MRAe puisse rendre un avis pertinent sur ce projet, les éléments présentés ci-après permettant dès à présent de mesurer certains de ses enjeux pour la MRAe.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles dans l'avis détaillé ci-après, notamment sur le périmètre de projet à considérer ici au titre de l'évaluation environnementale, eu égard à une possible extension urbaine en contiguïté du futur lotissement (en pointe Nord) qui pourrait constituer un seul et même projet, en cas de liens fonctionnels entre ces 2 opérations.

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie le 07 juin 2021 pour avis dans le cadre de la procédure de permis d'aménager sur le projet d'aménagement du lotissement de la Théroouanne situé sur la commune de Saint-Pathus (77).

Cette saisine étant conforme au I de l'article R.122-7 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale, il en a été accusé réception à la date du 07 juin 2021. Conformément au II de cet article, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France a été consulté par courrier daté du 10 juin 2021.

La MRAe d'Île-de-France s'est réunie le 15 juillet 2021 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement du lotissement de la Théroouanne situé sur la commune de Saint-Pathus (77).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe Schmit, coordonnateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres 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.

Table des matières

1. L'évaluation environnementale.....	5
2. Contexte et présentation de l'opération.....	5
2.1 Contexte territorial.....	5
2.2 Localisation du projet.....	6
2.3 Description du projet.....	7
3. Principaux enjeux environnementaux.....	9
4. Qualité de l'étude d'impact.....	9
5. Prise en compte des enjeux et impacts environnementaux.....	10
5.1 L'eau.....	10
5.2 La biodiversité.....	11
5.3 Le paysage.....	12
5.4 Les milieux agricoles.....	13
5.5 Les déplacements et pollutions associées.....	13
5.6 Les risques de mouvements de terrains.....	14
5.7 La consommation énergétique et les gaz à effet de serre.....	14
7. Justification du projet retenu et variantes envisagées.....	14
8. Information, consultation et participation du public.....	15

AVIS DÉTAILLÉ

1. L'évaluation environnementale

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée 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.

L'article R. 122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L. 122-1 et R. 122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

Le projet d'aménagement du lotissement de la Théroouanne situé sur la commune de Saint-Pathus (77) est soumis à évaluation environnementale¹ suite à la décision n° DRIEE-SDDTE-2020-147 du 6 novembre 2020 porte obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement (<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/driee-sddte-2020-147.pdf>).

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu à la demande du maire de Saint-Pathus dans le cadre de la procédure de permis d'aménager. Il porte sur la prise en compte de l'environnement par le projet tel qu'il est présenté dans la demande de permis d'aménager et sur l'étude d'impact datée du 21 mai 2021.

À la suite de la phase de consultation du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour décider d'autoriser ou non le projet.

2. Contexte et présentation de l'opération

2.1 Contexte territorial

Le projet se développe sur la commune de Saint-Pathus, qui comptait 6055 habitants en 2017.

La commune se trouve au Nord du département de la Seine-et-Marne : son territoire jouxte le sud du département de l'Oise.



Localisation de la commune de Saint-Pathus dans le département de Seine-et-Marne.

- 1 En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements ruraux et urbains énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à évaluation environnementale soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau.

La commune de Saint-Pathus appartient au plateau du Multien, appuyé contre les buttes de la Goële et limité vers l'Est par les vallées de la Marne et de l'Ourcq.

Saint-Pathus fait partie de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France (CCPMF) qui compte cinq autres communes.

2.2 Localisation du projet

Au sein du territoire communal, le site de projet est bordé : au Sud et à l'Ouest par un quartier résidentiel constitué de maisons individuelles, au Nord, par des terrains sportifs enherbés et à l'Est, au Nord-Est et au Sud-Est, par des espaces agricoles.

La partie nord du site du projet est bordée d'un alignement d'arbres.

L'étude d'impact ne renseigne pas précisément la proximité du futur lotissement par rapport au centre-bourg, aux commerces, aux principaux équipements, aux groupes scolaires : elle est située entre 500 et 1000 mètres.

Le futur lotissement est situé à 441 mètres d'un cours d'eau, la Théroouanne, qui est un affluent de la Marne. Le terrain est en pente descendante vers la rivière.

Les voies existantes, la rue de Maison Neuve et le chemin du Tillet, desservent le site.

Le site Natura 2000 le plus proche (massif des Trois Forêts et bois du Roi) est situé à 9.2 km, et la zone inventoriée la plus proche du site (la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I : « Étang de Rougemont ») à 3 km.



Localisation du site au sein du territoire communal (source : Étude d'impact – p. 09)

La MRAe note que le périmètre du projet n'est pas le même selon les différents documents du dossier. Si l'étude d'impact n'indique pas la superficie de la zone à aménager, son résumé non technique mentionne une superficie de la zone d'étude de 9,4 ha. Le document intitulé « PA2 – Notice projet d'aménagement – indA (A4) » du dossier de permis d'aménager fait état de « l'aménagement d'un foncier d'environ 9,4 hectares ». Or selon le Cerfa du permis d'aménager, le projet se développe sur une emprise de 7,2 ha.

La différence porte sur le terrain situé au nord-est du site le long du terrain de sport. Son aménagement n'est pas retenu dans le cadre du présent projet (Cf illustrations ci-après).



Source : Notice projet
d'aménagement – p.02 (tracé erroné)



Source : Étude d'impact – p. 09,
périmètre du projet



Source : MRAe d'après géoportail
périmètre d'étude du projet

La MRAe recommande, de confirmer dans l'étude d'impact le périmètre du projet d'aménagement retenu, de le matérialiser sur des plans et de rectifier les documents concernés.

2.3 Description du projet

Le projet se développe sur des terres agricoles.



orientation sud-nord
(source : Étude d'impact – p19)



Terrain concerné par le projet à droite, lotissement en
travaux à gauche (source MRAe, juillet 2021)

Photos de l'état initial du site à aménager

Il consiste à aménager 197 lots à bâtir en vue d'accueillir des maisons jumelées et individuelles dont des logements locatifs sociaux (112), le tout développant à terme une surface de plancher maximale de 35 250 m². Il n'est pas prévu l'implantation de logements collectifs au sein du lotissement.

Ces 197 lots sont groupés en 21 îlots.

Les mouvements de terres resteront très limités selon l'étude d'impact (p. 10 de l'e.i.).

Les maisons seront en RDC+ combles ou R+1, sans sous-sols, et seront (p. 10 de l'étude d'impact) « de taille petite à moyenne », sans autre précision.

Le stationnement résidentiel se fera sur chaque parcelle.

Il est indiqué que le parti-architectural repose sur une progression des gabarits et des hauteurs permettant une transition douce depuis le tissu pavillonnaire existant vers le futur cœur du lotissement.

Le projet prévoit en outre l'aménagement d'un maillage viaire interne (toutes ces rues se raccordant à la rue de Maison Neuve et au chemin du Tillet, en limite est du périmètre) et la réalisation de 56 places de stationnement pour les visiteurs.

Enfin, le projet intègre un espace vert en cœur de site, des noues paysagères et un bassin de rétention, sans autre précision.



Plan de masse du futur lotissement (source : étude d'impact – p. 10)



Visuel du futur lotissement

Selon l'étude d'impact, 140 maisons sur les 197 projetées seront labellisées Haute qualité environnementale (HQE RT 2012 -10 %) et le chantier s'inscrit dans une démarche « Chantier propre ». Il est en outre envisagé d'équiper 70 maisons de panneaux photovoltaïques. Ces informations ne sont pas développées.

3. Principaux enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet concernent :

- l’eau,
- la biodiversité,
- le paysage,
- les espaces agricoles,
- les déplacements et pollutions associées,
- les risques de mouvements de terrains,
- la consommation énergétique et les gaz à effet de serre.

Chacun d’entre eux fait l’objet d’un développement ci-après dans le chapitre 5 du présent avis.

4. Qualité de l’étude d’impact

Le contenu réglementaire de l’étude d’impact est conforme aux attendus de l’article R.122-5 du code de l’environnement.

En revanche, pour la MRAe, l’étude d’impact (de 93 pages) et son résumé non technique (de 7 pages) ne sont pas proportionnés à ce projet qui concourt à la consommation a minima de 7.2 hectares de terres agricoles et à des impacts négatifs sur l’environnement potentiellement forts.

Ainsi, l’analyse des impacts est trop restreinte, trop générique (en 6 pages en grande partie sous forme de tableaux synthétiques) et elle ne s’appuie sur aucune donnée justifiant les conclusions présentées.

3.5. Incidences sur la santé et le cadre de vie

Enjeu	Sensibilité de l'enjeu	Nature des incidences	Qualification de l'incidence	Direct / Indirect Temporaire / Permanent
Ressource en eau	Faible	<ul style="list-style-type: none"> • La demande en eau potable augmentera avec le projet • Les réseaux d'eau potable sont suffisants pour répondre aux besoins futurs, et l'évolution communale n'a pas d'incidence sur le gabarit des réseaux d'assainissement 	Faible	I P
Énergie	Moyenne	<ul style="list-style-type: none"> • Les nouveaux logements induisent nécessairement une hausse de la consommation d'énergie via les constructions, mais aussi via le trafic induit. 	Moyenne	D / I P
Qualité de l'air	Moyenne	<ul style="list-style-type: none"> • Les nouveaux logements induisent aussi une hausse des émissions de polluants via les constructions et le trafic induit. 	Moyenne	D / I P

Ce constat est identique en ce qui concerne les mesures d’évitement, de réduction voire de compensation des effets négatifs du projet sur l’environnement.

5.4. Mesures d’ERC envisagées pour le paysage et le patrimoine

Enjeu	Qualification de l'incidence	Mesures d'évitement ou de réduction envisagées	Incidences résiduelles	Mesures de compensation envisagées
Patrimoine végétal et paysager	Faible	-	Faible	-
Paysage	Moyenne	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement végétal renforcé sur la frange Nord-Est du projet (le long de la rue Maison Neuve) 	Faible	-
Patrimoine bâti	Nulle	-	Nulle	-

De même, le projet n’est justifié que très succinctement.

Enfin, l'analyse des effets cumulés avec les autres projets en cours sur la commune [projets non présentés] n'est pas proportionnée aux enjeux et impacts associés : il est nécessaire de quantifier ces impacts cumulés avant de porter toute conclusion.

La MRAe rappelle à cet égard qu'elle a émis un avis en date du 21 avril 2021 sur la procédure de révision du PLU de Saint-Pathus, rendu suite à la décision n°MRAe 77-049-2019 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale. Dans cet avis, la MRAe pointe également les enjeux de préservation de terres non encore artificialisées, via la modération de la consommation de ces espaces et la densification du tissu bâti existant, la prise en compte du paysage liée à l'urbanisation d'emprise foncières importantes et situées en entrée de ville ou en limite de l'enveloppe urbaine, la préservation des ressources (eau, faune, flore, espaces et agricoles...), la limitation des nuisances occasionnées par l'augmentation des déplacements motorisés.

En particulier, la description de l'environnement dans lequel s'implante le lotissement, la description du site, et la description du projet doivent être complétées et contextualisées davantage.

Pour conclure, la présente étude d'impact ne permet pas d'appréhender de manière suffisante et objective ce projet, ses enjeux et ses impacts. Il est donc nécessaire de compléter l'étude d'impact d'une analyse proportionnée des incidences environnementales du projet et des mesures visant à éviter, réduire, ou compenser ces incidences.

La MRAe recommande, avant de soumettre à la consultation du public et d'autoriser l'aménagement projeté, de :

- produire une étude d'impact dans laquelle l'état initial du site, les caractéristiques du projet, les enjeux environnementaux, les impacts et les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation en découlant seront suffisamment décrits et évalués ;**
- la saisir de nouveau, pour avis, sur la base de cette étude d'impact consolidée.**

5. Prise en compte des enjeux et impacts environnementaux

Malgré le caractère insuffisant de l'étude d'impact produite, la MRAe émet ci-après des observations au vu des éléments versés au dossier. Au regard des enjeux et impacts liés à la consommation d'au minima 7.2 hectares de terres agricoles, il est nécessaire de reprendre l'étude d'impact afin d'appréhender correctement les incidences environnementales du projet et d'apprécier l'efficacité des dispositions visant à éviter, réduire, ou compenser ses incidences.

5.1 L'eau

Le périmètre du projet ne comprend aucun cours d'eau : la rivière la plus proche, La Théroanne, étant située à 441 m.

En raison de la topographie et de la localisation de la Marne, l'écoulement de la nappe s'effectue vers le nord-est. Selon le dossier, cette nappe est attendue vers 25 m de profondeur et n'est donc pas considérée comme vulnérable.

La base de données du sous-sol (BSS) montre qu'une nappe moins profonde se trouverait aux alentours de 5,5 m de profondeur. Il s'agirait d'écoulements d'eau entre les Limons des Plateaux et les Calcaires de Saint-Ouen. Au vu de la topographie du terrain, ces écoulements s'effectueraient vers le nord-est. Ces écoulements sont considérés comme vulnérables à une éventuelle pollution en provenance du site du lotissement.

Quatre captages d'eau collective sont situés en aval hydraulique du projet, et parmi ces captages, trois sont répertoriés pour un usage sensible (domestique ou agricole). Le point d'eau BSS000LMKP est considéré comme vulnérable, car la profondeur de forage (11 m) laisse supposer que les écoulements d'eau attendus sous le site peuvent se voir captés par ce point d'eau. La MRAe note qu'aucune mesure n'est tirée de ce constat.

L'étude d'impact rappelle en outre qu'il existe un forage pour l'alimentation en eau potable dans la commune et qu'un second est situé à Oissery, en limite de Saint-Pathus, dont la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pour la mise en place des périmètres de protection associées est en cours.

L'étude d'impact rappelle par ailleurs que la gestion des eaux pluviales a été problématique sur la commune jusqu'en 2006 (des débordements étaient fréquents et la Théroouanne à saturation) et qu'une mise à jour du schéma directeur d'assainissement concernant la commune de Saint-Pathus est en cours. Selon le dossier, l'augmentation de la capacité des bassins de rétentions existants et la création de nouveaux bassins ont amélioré cette gestion dans les lotissements.

L'étude d'impact indique que la gestion des eaux pluviales sera différente, s'il s'agit d'un terrain à bâtir libre ou d'un îlot de maisons individuelles groupées, ou de parties communes (voiries, espaces verts).

Compte tenu d'une part de la faible perméabilité des sols du site et d'autre part du règlement du zonage d'assainissement de la Communauté de communes Plaines et Monts de France, toutes les eaux pluviales ne pourront pas être gérées sur site. Lors des événements de faible intensité, les eaux pluviales pourront être gérées dans les ouvrages créés dans le lotissement (noues, bassins de rétention). En revanche, lors d'événements plus intenses, les ouvrages nécessiteront un rejet pour se vidanger : soit vers le réseau communal, soit vers le milieu naturel. Il est indiqué que les ouvrages de stockage du lotissement seront dimensionnés pour une pluie décennale et que les rejets vers le réseau communal et vers le milieu naturel seront régulés à 1l/s/ha.

De plus, l'étude d'impact rappelle que le projet, avec ses constructions et aménagements, va entraîner des modifications des écoulements du site, que l'augmentation du coefficient de ruissellement des sols dû à l'imperméabilisation va entraîner une quantité d'eau plus importante et que l'imperméabilisation va également limiter l'infiltration des eaux pluviales sur le site. Cet enjeu est considéré comme fort dans le dossier. En réponse, l'étude d'impact indique que la mise en place d'un stockage des eaux pluviales à la parcelle permettra de traiter l'eau de pluie au plus près de l'endroit, en favorisant l'infiltration des eaux pluviales et réduire ainsi le déficit hydraulique engendré par l'imperméabilisation des sols.

La MRAe recommande de justifier le dimensionnement des ouvrages de stockage des eaux pluviales.

L'étude d'impact rappelle enfin que la surface du lotissement et du bassin versant intercepté par le projet étant supérieure à 10 000 m², cet aménagement est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

La MRAe fait observer que les procédures en cours pour déclarer d'utilité publique la mise en place des périmètres de protection associées aux captages d'eau potable portent sur le captage d'Oissery, mais également sur celui de Saint Pathus. Selon les informations qui lui ont été communiquées, le projet de lotissement de la Théroouanne se trouve dans le périmètre de protection éloigné du captage de Oissery et entre les deux périmètres de protection rapprochés définis pour Oissery et Saint-Pathus.

La MRAe rappelle que des servitudes d'urbanisme peuvent être associées à ces périmètres de protection. Il peut s'agir de mesure relatives aux excavations du sol et travaux de VRD, à la limitation de l'utilisation de pesticides et désherbants pour l'entretien des espaces verts à l'infiltration des eaux pluviales, etc.

6. 5.2 La biodiversité

L'étude d'impact fait état d'inventaires de terrains réalisés sur le site afin de caractériser la biodiversité en présence : le premier daté du 14 septembre 2019 dont l'objectif consistait en une recherche de zones humides réalisée dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune et ne ciblait pas spécifiquement les parcelles visées par le projet, le second, du 28 avril 2021, sur l'emprise même du projet.

Ces deux inventaires ne mettent en avant aucun enjeu de conservation particulier, aussi bien en termes de faune, de flore, que d'habitats naturels. La grande majorité de la surface du site correspond en effet à des milieux agricoles. On notera la présence de haies (principalement celles de Charmes) qui jouent un rôle écologique et biologique pour certaines espèces, puisqu'ils constituent une zone refuge et/ou un réservoir d'alimentation et/ou une structure utile aux déplacements de la faune (corridor). Aucune zone humide n'a par ailleurs été mise en évidence sur ce secteur.

La MRAe note que, sur la base de ces deux inventaires très ponctuels, la caractérisation de la biodiversité en présence ne peut pas prétendre être suffisante.

Aucun réservoir de biodiversité n'est identifié dans la commune.

En revanche, deux corridors écologiques d'intérêt régional sont à prendre en considération compte tenu de leur proximité relative (440 mètres) :

- le corridor aquatique et continuum humide de la Théroouanne ;
- un corridor herbacé à fonctionnalité réduite passant par les prairies, friches, espaces ouverts et les dépendances vertes suivant l'axe de la vallée de la Théroouanne.

L'étude d'impact rappelle également que quelques structures paysagères existantes (haies, bosquets...), bien que ne présentant pas ou peu d'enjeux en termes biologiques, permettent d'assurer une certaine continuité écologique entre l'aire d'étude et les milieux de plus forte naturalité (cours d'eau, zone humide, boisement...) et qu'il conviendrait de les prendre en compte dans le projet afin d'assurer le maintien des connexions écologiques locales, voire de les développer.

L'étude d'impact conclut que le projet, en prévoyant la conservation d'alignements d'arbres (la haie de charmes sera préservée et intégrée dans le projet), la création d'espaces paysagers (noues paysagères, parc) et la création d'habitats favorables à l'accueil de la faune, pourra amplifier les fonctionnalités écologiques du site.

Pour la MRAe, l'étude d'impact ne localise, ni ne décrit suffisamment ces aménagements, pour s'assurer de leur efficacité.

La MRAe recommande :

- de compléter les inventaires de la biodiversité, notamment en termes de saisonnalité, pour permettre d'en établir pleinement les caractéristiques.
- de justifier en quoi le projet pourra maintenir ou amplifier les fonctionnalités écologiques du site et leur maintien ou leur insertion dans un continuum de continuités écologiques.

5.3 Le paysage

L'étude d'impact rappelle que le terrain se situe dans un environnement constitué d'habitat pavillonnaire (aux constructions peu ordonnées selon le dossier), d'un complexe sportif, et de terres agricoles. Le périmètre du projet est partiellement concerné par le périmètre de protection, au titre des monuments historiques, de l'église de Saint-Pathus.

Selon l'étude d'impact, en remplissant un « vide », le lotissement de la Théroouanne prolongera la continuité pavillonnaire de la commune, au plus proche du centre historique, et en continuité des autres zones de logements voisines, déjà en construction.

L'étude d'impact rappelle aussi que le site est, au Nord et à l'Est, bordé de plaines agricoles ouvertes, et suppose qu'avec une topographie en descente vers la rivière, le lotissement une fois réalisé sera vu, depuis le Nord, jusqu'à 2 kilomètres, et depuis l'Est, peut-être jusqu'à 2,5 kilomètres.

L'étude d'impact annonce certaines mesures de réduction de cet impact, telles que le renforcement du traitement végétal sur la frange Nord-Est du projet (le long de la rue de la Maison Neuve), sans que leur effet soit démontré.

La MRAe note en outre l'absence de tout visuel sur l'insertion paysagère du futur lotissement.

La notice paysagère du permis de construire apporte quelques compléments, sans pour autant permettre d'appréhender le projet dans son environnement.

La MRAe recommande de conduire une analyse paysagère approfondie permettant de mieux évaluer et illustrer l'impact paysager du projet et la pertinence des mesures de réduction proposées.

5.4 Les milieux agricoles

L'étude d'impact rappelle que la grande majorité de la surface du site correspond à des terres agricoles cultivées et que le secteur agricole est en forte régression sur la commune . Elle indique que quatre exploitations agricoles existaient en 1988, et aucune aujourd'hui, sans préciser par ailleurs l'ampleur des surfaces agricoles perdues.

Pour le reste, ni la pédologie, ni la qualité agronomique des sols agricoles, ni les conséquences pour les exploitants ne sont caractérisées.

Or, la MRAe souligne que la préservation des espaces agricoles est un enjeu fort en Île-de-France. Entre 2012 et 2017, 590 ha d'espaces ouverts non artificialisés y ont disparu en moyenne chaque année, largement au détriment des terres agricoles, lesquelles représentent 80% des espaces ouverts consommés. Le département de Seine-et-Marne concentre 47 % de ces disparitions, soit 215 ha par an².

La MRAe recommande d'analyser le fonctionnement des espaces agricoles sans les surfaces concernées par le projet.

5.5 Les déplacements et pollutions associées

L'étude d'impact présente l'offre en déplacements sur le territoire communal (routes, transports en commun, voies douces...).

La gare SNCF la plus proche est celle du Plessis-Belleville, située à 5 km environ, soit à environ 10 minutes en voiture. La MRAe note par ailleurs que le site n'est pas connecté aux cheminements doux de la commune.

L'étude d'impact conclut que le projet renforcera la demande en transports et la circulation routière, localement et régionalement, sans que ces augmentations ne soient caractérisées, et présente les mesures suivantes : élargissement de l'ensemble des voiries de la commune pour permettre l'absorption du trafic supplémentaire et demande d'augmentation des fréquences des bus pour prendre en compte l'augmentation de la population.

La MRAe note que la première mesure est susceptible de créer les conditions d'une augmentation de la circulation automobile et d'impacter sensiblement les riverains concernés. Les incidences environnementale et sanitaire d'une telle mesure doivent donc, à ce titre, être évaluées.

En matière de qualité de l'air, l'étude d'impact s'attache à s'assurer que les nouveaux habitants ne seront pas exposés à des pollutions susceptibles d'occasionner des troubles de santé ou une diminution de leur espérance de vie, a fortiori lorsque les concentrations de certains polluants dépasseraient les valeurs réglementaires. Cette caractérisation passe notamment par l'évaluation de l'impact des déplacements motorisés générés par l'opération sur la qualité de l'air de la zone. Or, l'étude d'impact se limite à donner quelques chiffres de la situation en Île-de-France sans effectuer de mesures in situ.

Concernant les nuisances sonores, l'étude d'impact rappelle que le futur lotissement est situé à distance des voies routières bruyantes et des aéroports.

Toutefois, et comme l'admet l'étude d'impact, les nouveaux logements induisent une hausse du trafic automobile et donc une augmentation des nuisances sonores et des émissions polluantes, y compris hors du site. Ce constat ne s'accompagne d'aucune mesure.

La MRAe recommande :

² Source : Institut Paris Région, https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1762/NR_797_web.pdf.

- de réaliser une étude de choix modal et d'identifier les mesures susceptibles d'encourager l'utilisation des modes doux (notamment vers les écoles et autres « centralités ») et des transports en commun (rabattement);
- de conduire d'une part une étude de circulation permettant d'objectiver d'une part les flux automobiles générés par le projet et les points de saturation éventuels, et d'autre part d'analyser l'exposition des riverains aux nuisances sonores et aux émissions polluantes à partir d'un relevé initial in situ.

5.6 Les risques de mouvements de terrains

L'étude d'impact indique (p.29) que le site n'est concerné par aucun risque de mouvements de terrain.

Or, selon le portail Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr>), une ancienne carrière souterraine est localisée au lieu-dit les Frênes, au nord-est de la commune soit à proximité du site.

La MRAe recommande de vérifier si le site est concerné par des risques de mouvements de terrains et d'en tirer les conséquences nécessaires pour le projet.

5.7 La consommation énergétique et les gaz à effet de serre

Les opérations d'aménagement, qu'il s'agisse des déplacements qu'elles génèrent ou des aménagements et bâtiments qu'elles prévoient, ont mécaniquement des effets sur la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Dans le cas présent, l'étude d'impact annonce que, sur les 197 maisons, 140 seront labellisées NF HQE RT2012 -10%, qu'il est envisagé d'équiper 70 maisons de panneaux photovoltaïques, que le chantier suivra la charte « Chantier Propre » et que les éclairages publics seront équipés de LED pour réduire leur consommation électrique.

Pour la MRAe, si ces principes devraient avoir des incidences positives, l'étude d'impact n'en fait pas la démonstration. La MRAe souligne que l'ambition énergétique pourrait être revue à la hausse, dans le contexte de la réglementation environnementale 2020. A minima le maître d'ouvrage doit justifier du choix fait, compte tenu de cette variante possible. Enfin, la prise en compte du bilan énergétique du projet suppose une estimation prévisionnelle des consommations des diverses composantes du projet (transports, habitat), tant en phase d'exploitation de l'opération, qu'en phase de chantier.

Par ailleurs, l'article L.300-1 du code de l'urbanisme dispose que « Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération » ; la MRAe constate que cette étude n'est pas produite.

La MRAe rappelle en outre que le futur lotissement est susceptible de générer des flux automobiles « significatifs » et donc des gaz à effet de serre.

Aucun chiffrage contextualisé au projet n'est présenté, l'étude d'impact se limitant à donner quelques données générales.

La MRAe recommande de préciser le potentiel de développement en énergies renouvelables du projet et les solutions retenues pour le mobiliser.

7. Justification du projet retenu et variantes envisagées

Le projet consomme a minima 7.2 ha de terres agricoles en vue d'y développer l'offre de logements sur le territoire communal.

Or, il n'est justifié que [très succinctement] à l'aune du plan local d'urbanisme de la commune qui, selon l'étude d'impact, en se basant sur les directives du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), délimite cette zone comme étant destinée à la construction de logements.

La MRAe rappelle que l'évaluation environnementale de la révision du PLU de Saint Pathus a fait l'objet d'un avis n° MRAe 2021-6159 du 8 avril 2021.

Elle rappelle également qu'il est attendu une justification du projet de lotissement au regard de ses impacts environnementaux.

Pour la MRAe, la justification du projet, dans l'objectif du « zéro artificialisation net », est insuffisante : l'analyse des scénarios alternatifs à la consommation de ces espaces agricoles ne repose en effet que sur la présentation d'une seule variante (présentée en quatre lignes p. 85) qui consistait à aménager 156 lots à bâtir, soit environ un quart de moins que l'option retenue. Selon l'étude d'impact, cette solution n'a pas été retenue, notamment, car elle n'intégrait pas de dispositifs de gestion des eaux pluviales et que son incidence sur l'eau et les milieux naturels était donc plus grande. Pour la MRAe, cette conclusion demande à être mieux justifiée.

L'étude d'impact gagnerait en outre à traiter la problématique de la cohabitation entre ce projet d'habitations et le complexe sportif proche, notamment en ce qui concerne la prise en compte de cette source de nuisances.

La MRAe recommande de mieux justifier ce projet (croissance démographique, tensions sur le foncier, vacance de logements, taux de remplissage des programmes de construction, etc.) au regard de ses impacts environnementaux.

8. Information, consultation et participation 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 porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

Pour la bonne information du public, la MRAe recommande au maître d'ouvrage de consolider l'étude d'impact de son projet en tenant des observations du présent avis (et de mettre à jour en conséquence le résumé non technique associé) avant d'autoriser l'aménagement projeté, la MRAe recommande et de saisir de nouveau la MRAe, pour avis, sur la base de cette étude d'impact actualisée.

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 15 juillet 2021

Étaient présents :

**Noël JOUTEUR, Jean-Jacques LAFITTE, ,
Ruth MARQUES, François NOISETTE et Philippe SCHMIT, président.**