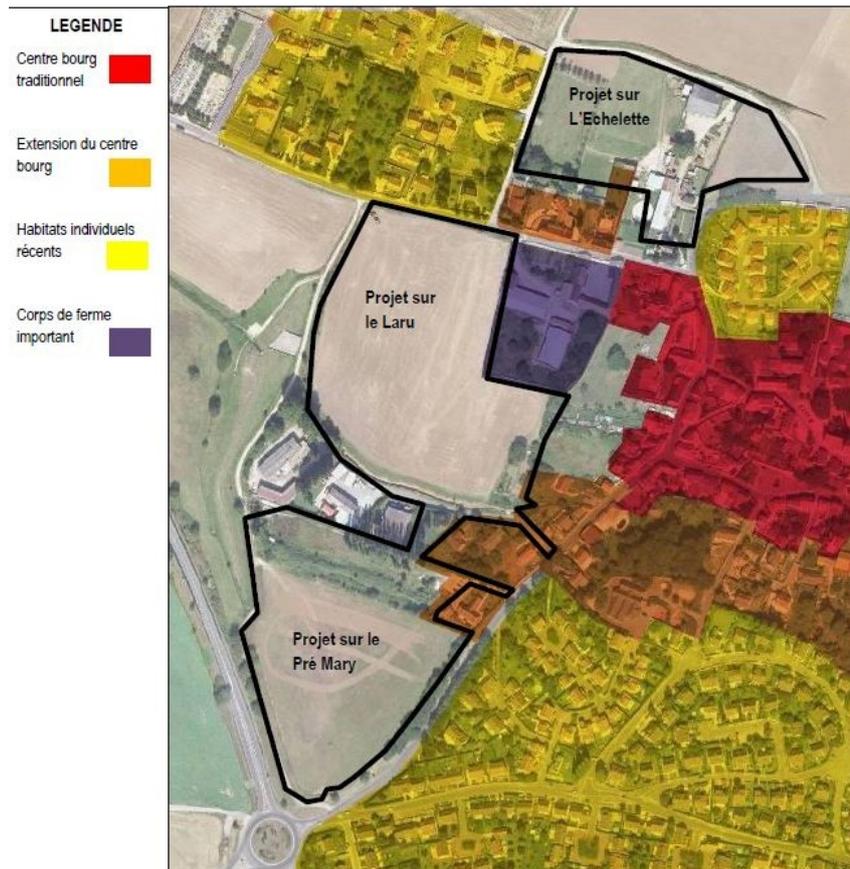




Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré**  
**sur le projet d'aménagement de la Zac multi-sites**  
**« Échelette - Laru - Pré-Mary »**  
**Fontenay-en-Parisis (95)**

N° APJIF-2024-030  
du 05/06/2024



secteurs de projets de la zone d'aménagement concerté (source étude d'impact, p. 173)

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (Zac) multi-sites « Échelette - Laru - Pré-Mary », situé à Fontenay-en-Parisis, porté par l'Office public d'aménagement et de construction (Opac) de l'Oise, et son étude d'impact, datée de 2022. Il est émis dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation de la Zac.

Le projet d'aménagement de la Zac concerne les secteurs du Pré Mary, Le Laru et l'Échelette, d'une superficie de 11,54 ha, localisés à l'ouest du bourg dans le prolongement du centre ancien. Il consiste en la réalisation d'un quartier d'habitat mixte d'environ 300 logements (maisons individuelles, maisons de villes et petits collectifs), le tout développant une surface de plancher de 20 707 m<sup>2</sup>.

L'étude d'impact transmise à l'Autorité environnementale fait suite à une version de 2013 concernant le dossier de déclaration d'utilité publique, non abouti. Un avis de l'Autorité environnementale (préfet de la région Île-de-France à l'époque) a été rendu le 17 décembre 2013 sur la base de ce dossier. L'étude d'impact a été mise à jour selon les derniers éléments de programmation du projet.

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

- la consommation d'espace agricole ;
- le paysage ;
- l'eau.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- justifier l'implantation du projet en extension urbaine au regard de l'inventaire des zones d'activité existantes (Izae) au sein de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France et joindre l'Izae au dossier d'étude d'impact ;
- d'évaluer l'impact du projet sur l'artificialisation des sols et les fonctionnalités écologiques associées à ces derniers et de reconsidérer leur projet en conséquence pour l'inscrire dans la trajectoire de l'objectif national du « zéro artificialisation nette » à échéance de 2050 ;
- préciser l'impact du projet sur le futur site classé (extension de la butte de Châtenay) et sur ses franges, sur le site inscrit de « La Plaine de France » et de justifier la cohérence du projet avec la topographie, la silhouette du village, certains cônes de vues ;
- justifier le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales à partir de pluies d'occurrence de vingt ans au regard des dispositions du Sdage privilégiant une neutralité hydraulique pour des pluies d'occurrence inférieure à trente ans ;
- d'indiquer à l'autorité décisionnaire d'autoriser le projet uniquement lorsque que le projet d'extension de la station d'épuration aura été réalisé et que le maître d'ouvrage aura démontré que le redimensionnement de cette station est suffisant pour gérer les eaux usées générées par le projet de Zac.

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 est en page 6. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	6
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>9</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>11</b>
3.1. La consommation d'espace agricole.....	11
3.2. Le paysage.....	12
3.3. L'eau.....	15
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>17</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>19</b>
<b>5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>20</b>

# 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'environnement<sup>1</sup> 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 l'Opac de l'Oise en qualité de concessionnaire d'aménagement pour le compte de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France pour rendre un avis sur le projet d'aménagement de la Zac multi-sites « Échelette - Laru - Pré-Mary », situé à Fontenay-en-Parisis (95), et sur son étude d'impact datée de 2013 et mise à jour en 2022.

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39<sup>o</sup>b du tableau annexé à cet article).

Cette saisine étant conforme au [I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 5 avril 2024. 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 pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 24 avril 2024. Sa réponse du 14 mai 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 5 juin 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement de la Zac multi-sites « Échelette - Laru - Pré-Mary ».

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe SCHMIT, 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).

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

DUP	Déclaration d'utilité publique
ERC	Mesure « éviter – réduire – compenser »
GES	Gaz à effet de serre
GR	Sentier de grande randonnée
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Izae	Inventaire des zones d'activités économiques
MOS	Mode d'occupation des sols
Opac	Office public d'aménagement et de construction
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PLU	Plan local d'urbanisme
PPE	Périmètre de protection éloignée
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDP	Surface de plancher
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
TVB	Trame verte et bleue
Zac	Zone d'aménagement concerté

## Avis détaillé

# 1. Présentation du projet

## 1.1. Contexte et présentation du projet

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (Zac) multi-sites « Échelette – Laru – Pré-Mary » à Fontenay-en-Parisis (95). Il s'inscrit dans le cadre de la procédure d'approbation du dossier de réalisation de la Zac.

### ■ Localisation et composantes du projet

La Zac s'implante à Fontenay-en-Parisis, commune du Val d'Oise située au nord de Paris. Le territoire communal couvre une superficie de 10,84 km<sup>2</sup> et compte 2 078 habitants (Insee 2020). La commune fait partie de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elle regroupe 42 communes et environ 354 000 habitants (Insee 2020).

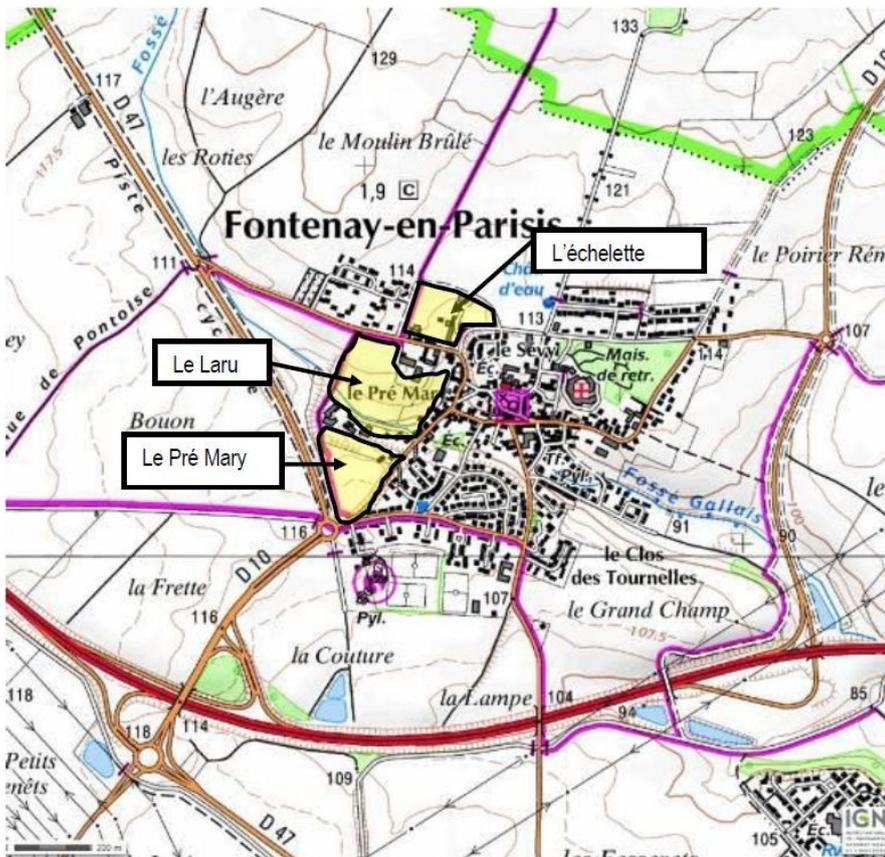


Figure 1 : Localisation des sites de projet de la Zac multi-sites (source : étude d'impact, p. 20)

Fontenay-en-Parisis est caractérisée par sa proximité avec l'aéroport Paris Charles de Gaulle et celui du Bourget. Elle est traversée d'est en ouest par la route nationale (RN)104 (la Francilienne). Le territoire communal est occupé majoritairement par des espaces agricoles (931,04 hectares soit environ 84 % du territoire) (MOS 2021).

Le site concerné par le projet d'aménagement de la Zac multi-sites est localisé à l'ouest de la partie urbanisée de la commune, sur trois sites distincts (Échelette – Le Laru – Le Pré-Mary), sur une superficie totale de 11,54 ha. La Zac présente un enjeu pour la commune en matière de développement de l'offre résidentielle. L'objectif principal est la création d'un quartier d'habitat diversifié (environ 45 lots à bâtir, 41 lots en accession sociale, 80 logements locatifs sociaux et 135 logements en promotions) de 301 logements (maisons individuelles, maisons de villes et petit collectifs). La réalisation de la

Zac est prévue en cinq tranches.

### ■ Contexte et historique du projet

Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay en Parisis, trois sites ont été identifiés comme particulièrement adaptés pour recevoir des programmes de logements afin de favoriser une urbanisation compacte et la greffe de nouveaux quartiers sur le village. Il s'agit des sites du Pré Mary, du Laru et de l'Échelette. Une Zac multi-sites de 11,54 ha a donc été créée à cet effet en 2009.

L'étude d'impact transmise à l'Autorité environnementale fait suite à une première version initiée en 2009 lors de l'élaboration du dossier de création de la Zac par la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF). La création a été approuvée par délibération du conseil communautaire le 3 mars 2009.

Un dossier de déclaration d'utilité publique a été engagé en 2013 afin de maîtriser une partie du foncier. De façon conjointe, une procédure de mise en compatibilité du PLU a été lancée. L'étude d'impact de 2009, issue du dossier de création, a alors été mise à jour selon les derniers éléments connus du projet. Un avis de l'Autorité environnementale (préfet de la région Île-de-France à l'époque) a été rendu le 17 décembre 2013 sur la base de cette étude d'impact<sup>2</sup>.

La procédure de DUP avec mise en compatibilité du PLU n'a pu aboutir en raison d'évolutions du projet souhaitées par la commune. Le dossier de création prévoyait environ 220 logements pour une surface de plancher (SDP) de 25 450 m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, au stade de sa réalisation, la Zac vise la construction d'environ 300 logements pour une SDP de 20 707 m<sup>2</sup>.

Forme urbaine	Dossier de création de ZAC TCA de mars 2011			Programme validé en mars 2022		
	SDP m <sup>2</sup>	Nbre Logement	SDP moy m <sup>2</sup> /log	SDP m <sup>2</sup>	Nbre Logement	SDP moy m <sup>2</sup> /log
Maison de ville	10 000 m <sup>2</sup>	74	135 m <sup>2</sup>	1 045 m <sup>2</sup>	11	95 m <sup>2</sup>
Collectifs	8 850 m <sup>2</sup>	78	113 m <sup>2</sup>	15 162 m <sup>2</sup>	245	62 m <sup>2</sup>
Lots à bâtir (*)	6 600 m <sup>2</sup>	66	100 m <sup>2</sup>	4 500 m <sup>2</sup>	45	100 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>25 450 m<sup>2</sup></b>	<b>218</b>		<b>20 707 m<sup>2</sup></b>	<b>301</b>	
Part Logement social	25 % du programme, soit 54 logements			26 % de LLS (80 logements) 14 % de PSLA (41 logements)		

Figure 2: Évolution de la programmation de la Zac entre le dossier de création de Zac et le programme validé en mars 2022 (source : étude d'impact, p. 15)

Au regard de l'emprise générale inchangée de la Zac et des légères modifications apportées au projet, il a été décidé de mettre à jour l'étude d'impact réalisée en 2013, afin de l'adapter aux nouvelles données de projet.

Dans le périmètre « Le Laru » (tranches 1 et 2 du projet), il est prévu de bâtir environ 141 logements (9 812 m<sup>2</sup> de SDP) répartis comme suit : 19 lots libres, 48 logements locatifs sociaux, 41 logements en accession sociale et 33 logements en promotions. Il est également prévu :

- un grand espace vert en accompagnement du ru existant et relié au chemin de grande randonnée (GR) 665 par un plateau piéton, au sud du secteur. Cet espace vert sera utilisé pour la gestion des eaux pluviales (prairie inondable) ;
- une place à l'articulation des voies du secteur Le Laru, permettant de « conjuguer espaces publics de micro-centralité urbaine (lieu de rencontre) et espace végétalisé d'agrément ».

Dans le périmètre « Pré Mary » (tranches 3 et 4 du projet), il est prévu de bâtir 148 logements (9 694 m<sup>2</sup> de SDP) répartis comme suit : 32 logements locatifs sociaux, 14 lots libres et 102 logements en promotion. Le secteur présente un espace vert central important permettant de relier le bas du quartier et le parc au secteur du Laru.

2 [Avis de l'Autorité environnementale \(préfet de région\) sur le projet de Zac multi-sites à Fontenay-en-Parisis en date du 17/12/2013](#)

Dans le périmètre de « l'Échelette » (tranche 5 du projet), il est prévu douze logements en lots libres d'environ 100 m<sup>2</sup> chacun.

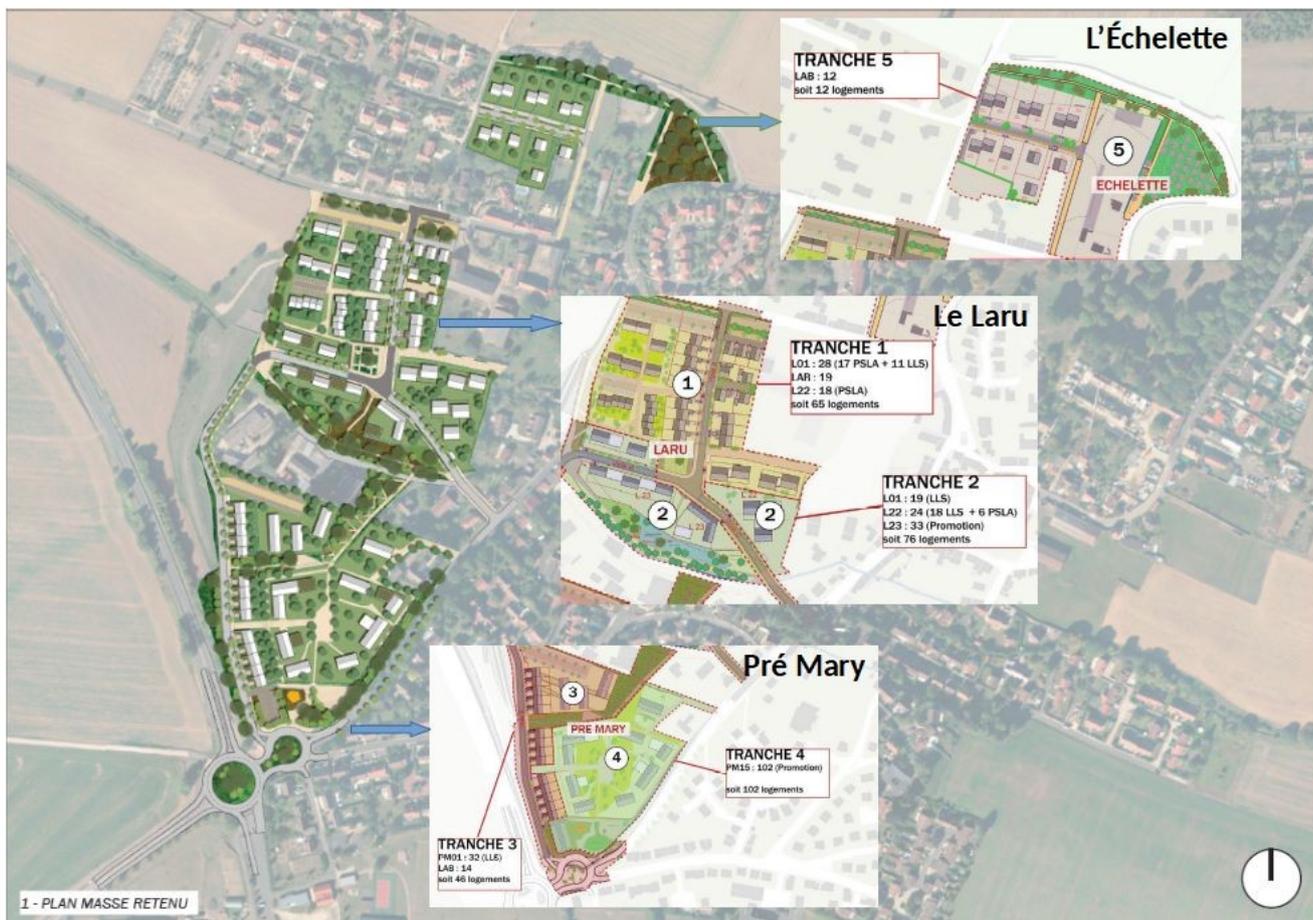


Figure 3: Plan de masse retenu du projet et caractéristiques des trois secteurs de la Zac multi-sites (source : étude d'impact)

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

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

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la consommation d'espace agricole ;
- le paysage ;
- l'eau.

# 2. L'évaluation environnementale

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

Le résumé non technique, dont l'objectif est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'évaluation environnementale, est intégré à la fin du document traitant de l'étude

d'impact. Pour en faciliter l'accès par le public, il devrait faire l'objet d'un document spécifique. De plus, l'Autorité environnementale constate qu'il ne reprend pas l'ensemble des sujets traités dans l'étude d'impact, notamment ceux ayant trait à l'articulation entre le projet et les documents de planification et la justification du projet.

**(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter le résumé non technique dans un document distinct, pour le rendre plus immédiatement accessible par le public, et de le compléter afin d'aborder l'ensemble des sujets traités dans l'évaluation environnementale.**

Le contenu de l'étude d'impact répond dans l'ensemble aux prescriptions de l'article R.122-5 du code de l'environnement. L'étude d'impact est de bonne qualité. Elle est bien illustrée, la rédaction est claire et des synthèses permettent d'appréhender les principaux enjeux et impacts liés au projet. L'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale (et notamment la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC)) est présentée de manière structurée. Des études spécifiques ont été menées, notamment sur le trafic, la biodiversité, les sols, et sont jointes au dossier. Leurs conclusions sont présentées de façon satisfaisante dans l'étude d'impact. La prise en compte de l'environnement par le projet appelle cependant quelques remarques (cf. chapitre 3 « Analyse de la prise en compte de l'environnement »).

En revanche, l'étude d'impact ne précise pas les modalités de suivi des mesures ERC et leurs effets attendus. Selon l'Autorité environnementale, il est nécessaire de définir des modalités précises de suivi des mesures ERC, d'en assortir les indicateurs dotés de valeurs initiales et d'objectifs chiffrés ainsi que d'un échéancier afin de pouvoir mettre en place des mesures correctives en l'absence de résultats satisfaisants.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de définir les modalités de suivi des effets attendus des mesures ERC sur l'environnement et la santé humaine en les assortissant de valeurs initiales et de valeurs cibles, ainsi que de mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart.**

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Un chapitre dédié s'attache à examiner la compatibilité du projet avec le plan local d'urbanisme (PLU), le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) et le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Roissy Pays de France.

Le dossier indique que le PLU approuvé en 2006 classe les secteurs correspondant à la Zac en zone AU (zone à urbaniser) qui permet d'accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble sous la forme de maisons individuelles isolées ou groupées avec jardin, et notamment permettre la création de la Zac. La réalisation de la Zac exige une modification de certaines règles du règlement écrit du PLU. Le dossier indique que « *le PLU de Fontenay est actuellement en cours de révision générale afin de rendre compatible les aménagements de la Zac avec ce document de planification* » (sic). L'étude d'impact présente les dispositions du PLU actuellement incompatibles avec les futurs aménagements de la Zac et les modifications prévues dans le règlement (p. 216 et suivantes).

L'analyse de l'articulation du projet avec le Sdrif de 2013 (en cours de révision) et le SCoT approuvé en 2019 est très succincte. Une mise en perspective détaillée des objectifs de ces documents avec les grands axes du projet d'aménagement aurait permis de mieux rendre compte de la cohérence recherchée.

De plus, au regard des enjeux d'émissions de gaz à effet de serre (GES) et de consommations énergétiques d'un projet d'aménagement de ce type, il conviendrait d'étudier la manière dont il intègre et décline les objectifs du plan climat air énergie territorial (PCAET) de Roissy Pays de France, adopté le 21 octobre 2021<sup>3</sup> (diviser par quatre les émissions de GES du territoire d'ici 2050, diviser par deux les consommations d'énergie finale

3 L'Autorité environnementale a émis un avis sur le projet de PCAET le 18 juin 2020 : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/200618\\_mrae\\_avis\\_delibere\\_pcaet\\_roissy-pays-de-france\\_77\\_-\\_95\\_.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/200618_mrae_avis_delibere_pcaet_roissy-pays-de-france_77_-_95_.pdf)

d'ici 2050, multiplier par trois la production d'énergies renouvelables d'ici 2030), ce nonobstant le rapport de compatibilité exigible entre le PLU en cours de révision et le PCAET.

**(3) L'Autorité environnementale recommande d'étayer l'analyse de l'articulation du projet avec le Sdrif, le SCoT et le PCAET de Roissy Pays de France.**

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Dans un chapitre intitulé « *Justification du choix du projet et adaptation de l'emprise* » (étude d'impact, p. 222-224), le maître d'ouvrage justifie le choix du périmètre retenu pour la réalisation de la Zac. Deux scénarios sont présentés (développement de l'urbanisation à l'est du village et projet retenu à l'ouest du village), ce qui répond en partie à l'exigence de présenter des solutions de substitution raisonnables aux choix retenus conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

Selon le dossier, plusieurs raisons justifient la localisation retenue pour le projet : les sites sont localisés dans le prolongement direct du centre ancien, les sites du Pré-Mary et du Laru sont relativement isolés des autres terrains agricoles du fait de leur enclavement entre les axes routiers (RD 47 et route de Mareil), la configuration topographique en creux de ces mêmes sites va permettre de minimiser l'impact paysager des futures constructions, les secteurs ne sont pas concernés par des nuisances ou des servitudes majeures et sont proches des réseaux.

L'Autorité environnementale relève que la programmation du projet a évolué depuis la version présentée dans le cadre du dossier de DUP : la SDP a diminué alors que le nombre de logements a augmenté. Il est indiqué, dans le dossier, qu'« en 2017, un avenant à la concession d'aménagement a été signé afin de faire évoluer la programmation du projet, notamment le nombre de logements, cela dans l'objectif de répondre aux enjeux de développement sur la commune ». Les surfaces de logements ont également évolué et ont été « adaptées aux besoins du marché » (étude d'impact, p. 15). Le dossier n'explique pas assez précisément les raisons de cette évolution de programmation, ni son caractère monofonctionnel (purement résidentiel), au regard des besoins du quotidien et de proximité (commerces, équipements) générés par le nombre important d'habitants attendus. L'Autorité environnementale note que la création de 301 logements et l'arrivée de 800 habitants de plus dans la commune devraient représenter un accroissement de la population de la commune d'environ 38 % alors que le rythme de progression actuelle est de +1,2 % par an. Il y aura donc lieu d'expliquer en quoi l'évolution de la programmation répond à un nouveau besoin, plus important que celui évalué à l'origine du projet en 2011.

Par ailleurs, le dossier ne justifie pas les choix de conception et d'aménagement du projet au regard des enjeux environnementaux et sanitaires spécifiques aux secteurs concernés et de l'objectif de minimiser l'impact du projet.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de :**

- **préciser les raisons de l'évolution de programmation et du caractère purement résidentiel de celle-ci, compte tenu des besoins de services et d'équipements de proximité générés par le projet et des évolutions démographiques constatées ;**

- **justifier les choix de conception et d'aménagement du projet au regard des enjeux environnementaux et sanitaires spécifiques aux secteurs concernés et de l'objectif de minimiser l'impact de l'opération.**

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

### 3.1. La consommation d'espace agricole

Le projet prévoit la consommation d'environ onze hectares de terres identifiées comme « *espaces agricoles – grandes cultures* » au MOS 2021. Même si ces terrains sont classés en zone à urbaniser par le PLU de la com-

mune, la destruction de ces terres agricoles n'est pas encore réalisée. Elle nécessite donc de faire l'objet d'une justification dans l'étude d'impact du projet, notamment par rapport à des solutions alternatives d'implantation qui auraient été examinées, ceci dans un contexte où l'objectif de limitation de la consommation de terres agricoles est inscrit dans le Sdrif et renforcé dans le cadre de sa révision (projet de Sdrif-E arrêté par la Région le 12 juillet 2023).

En outre, une telle consommation d'espace doit être justifiée au regard de la trajectoire vers l'objectif national de « zéro artificialisation nette » des sols en 2050, fixé par la loi Climat et résilience de 2021<sup>4</sup>. Or, l'étude d'impact n'évalue pas l'artificialisation nette des sols induite par le projet et ne précise pas non plus le pourcentage de surface imperméabilisée.

Pour l'Autorité environnementale, même s'il se situe sur des emprises actuellement occupées par des grandes cultures relativement peu favorables à la biodiversité (annexe : Diagnostic écologique), le projet est de nature à engendrer une perte nette de fonctions écologiques des sols, réelles ou potentielles, notamment au plan biologique, hydrique et agronomique. Dans le cadre de l'étude d'impact, le maître d'ouvrage aurait dû en conséquence mieux évaluer ces fonctions et les impacts de son projet et mettre en place des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation de ces impacts.

De plus, cette consommation d'espace agricole peut avoir des impacts sur la biodiversité et les continuités écologiques. Le périmètre du projet est localisé à proximité directe de plusieurs corridors de la trame verte et bleue (TVB) identifiés par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), dont :

- Pour la trame verte :
  - la sous-trame herbacée de type « *fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes* »,
  - la sous-trame herbacée de type « *milieux calcaires à fonctionnalité réduite* » ;
- Pour la trame bleue : la sous-trame bleue « *Cours d'eau et canaux fonctionnels* ».

Selon le dossier, la disparition des terres agricoles cultivées due au projet de Zac « *ne met pas en péril l'activité agricole existante* » (étude d'impact, p. 279) car « *les parcelles concernées sont relativement coupées des autres exploitations* ». Il précise en outre qu'« *une étude préalable agricole sera menée afin d'analyser l'impact sur les terres agricoles* » (p. 246). Pour l'Autorité environnementale néanmoins, l'urbanisation de ces emprises compromet le potentiel de développement d'autres formes d'exploitation agricole (telles que le maraîchage) qui pouvaient davantage s'accommoder de la situation plus ou moins enclavée des terrains, et l'étude préalable agricole qui reste à réaliser n'a pour vocation que de répondre à une obligation de compensation financière en faveur des exploitants concernés, et non de s'inscrire dans un objectif de compensation des fonctionnalités agro-écologiques détruites ou altérées par le projet.

#### **(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact :**

- **par une analyse des fonctionnalités agro-écologiques, réelles et potentielles, des emprises du projet ;**
- **par une évaluation de l'impact du projet sur ces fonctionnalités agro-écologiques et en termes d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols ;**
- **par la définition de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation visant à inscrire le projet dans la trajectoire de l'objectif national du « zéro artificialisation nette » à échéance de 2050 et à tendre vers une neutralité foncière au regard des fonctionnalités précitées.**

## **3.2. Le paysage**

---

4 Selon cette loi, l'artificialisation d'un sol est considérée comme « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* ». Elle est définie comme « *le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés* ».

D'après le dossier, « Fontenay-en-Parisis est un village rural traditionnel qui s'est constitué autour de son église (...) au creux de la vallée formée par le ru », qui « s'est étendu d'abord sur les coteaux, puis en plaine pour les constructions les plus récentes » (p. 164). La commune de Fontenay-en-Parisis est concernée en partie par le site inscrit de « La Plaine de France », lié à la butte de Mareil ; les sites du Pré-Mary et du Laru sont concernés dans leur moitié sud par ce périmètre. Par ailleurs, Fontenay-en-Parisis est concernée par le site classé de la butte de Châtenay (décret du 6 janvier 1989) qui fait l'objet d'un projet d'extension sur la commune. ) La frange nord de la Zac (secteur des « Échelettes ») est concernée par ce périmètre d'extension du site classé (p. 165).

Les éléments de patrimoine protégés au titre des monuments historiques (église Saint-Aquilin) ou protégés par le PLU ont été repérés dans le dossier, de même que les bâtiments remarquables, tels que les corps de ferme. Le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Aquilin couvre la quasi-totalité du périmètre de la Zac. Pour l'Autorité environnementale, il aurait été utile de repérer également les éléments de la trame végétale qui auraient pu être conservés dans le cadre de l'aménagement (arbres isolés, haies).

Le dossier comporte une description assez détaillée des trois secteurs de la Zac, agrémentée de photos prises depuis leurs abords immédiats, mettant en évidence plusieurs cônes de vue intéressants : la vue sur le clocher de l'église (1), la vue sur le bois de Châtenay-en-France (4) et la vue sur le corps de ferme (3) (étude d'impact, p. 172). Cependant, bien que le dossier fournisse quelques éléments concernant notamment le relief et la topographie du site, le chapitre consacré au paysage ne détaille pas suffisamment la structure paysagère dans laquelle la Zac prendra place, ni les principaux éléments avec lesquels le projet devra composer (topographie, végétation, cônes de vues, silhouette du village, etc.) et donc ne rend pas suffisamment compte de l'ensemble des enjeux liés à cette implantation, formant la nouvelle limite du village. À cet égard, les perceptions éloignées ne sont pas présentées, notamment depuis le versant de la butte de Châtenay, ni depuis les axes de communication (RD 9, RD 47). Cette analyse fine aurait permis de mieux appréhender la façon dont le village actuel s'est implanté, d'apprécier l'état actuel des franges bâties, d'identifier, le cas échéant, des cônes de vue remarquables méritant d'être pris en compte.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial en analysant la structure paysagère dans laquelle la Zac s'implantera afin de mieux appréhender la façon dont le village actuel s'est développé, d'apprécier l'état actuel des franges bâties, d'identifier, le cas échéant, des cônes de vue remarquables méritant d'être pris en compte.**

L'aménagement de la Zac entraînera, selon les termes du dossier (p. 247) « une modification profonde de la structure paysagère du site compte tenu du changement de vocation de la zone, passant d'un usage principalement agricole à une vocation urbaine » ainsi qu' « une modification des perspectives paysagères vers le village, l'église Saint-Aquilin et la butte de Châtenay-en-France ». Jusqu'au présent, l'essentiel des extensions urbaines récentes (de type lotissements pavillonnaires) s'était fait au sud et à l'est de la commune. À l'ouest, excepté le lotissement situé au nord-ouest (connexe au cimetière), le centre historique se trouve encore directement en contact avec le paysage agricole (Figures 5 et 6) S'agissant d'un secteur sensible d'un point de vue paysager, la cohérence de ce nouveau quartier avec l'existant doit être assurée avec notamment une accroche satisfaisante avec le village (plan masse) et une inscription harmonieuse avec la silhouette de celui-ci. La question des franges qui seront en contact avec l'espace agricole environnant revêt également une grande importance en particulier la partie ouest du secteur « Le Laru – Le Pré Mary » et la partie nord de « l'Échelette ».

À titre de mesure d'accompagnement, plusieurs mesures sont listées page 247 et 254 de l'étude d'impact : gestion des eaux pluviales par un mode de gestion alternatif liant la végétation à la gestion des eaux, création de logements avec jardins, choix d'un traitement paysager de qualité (choix des essences), implantation d'arbres/haies aux abords des trottoirs, bâtiments à hauteur limitée pour ne pas gêner la vue vers les entités paysagères existantes, encouragement des toitures végétalisées, valorisation des perspectives sur le vallon, etc. Ces mesures sont majoritairement centrées sur l'aménagement des parcelles du projet et leur lien avec le centre bourg.

Selon l'Autorité environnementale, certains points mériteraient un développement particulier : l'impact du projet sur le futur site classé (extension de la butte de Châtenay) et sur ses franges, l'impact du projet sur le site inscrit de « La Plaine de France » et la cohérence du projet avec la topographie, la silhouette du village, certains cônes de vues.

Par exemple, une mesure relative à la conservation de la perception du vallon et des vues lointaines est prévue, à travers l'aménagement dans le plan masse d'un espace de respiration en fond de vallon autour du ru. Toutefois, cette mesure n'est pas explicitée ni étayée par des documents graphiques : le document disponible (plan masse) ne permet pas de déterminer si l'implantation des voiries et des rangées de bâtiments compose avec les lignes de niveau ou ménage un cône de vue sur l'église depuis un point éloigné de la RD 47 (notamment au croisement avec la rue de Mareil, un des accès au village, et à la hauteur du ru) (voir figure 4).

**(7) L'Autorité environnementale recommande :**

- d'expliciter comment le projet transforme le paysage, en détaillant son accroche avec le centre historique, sa relation à la topographie ainsi que la manière dont il préserve les vues sur la silhouette du village, et l'illustrer avec des visuels (axonométries, coupes, perspectives) avant/après et à différentes échelles ;
- de préciser particulièrement l'impact du projet sur le futur site classé (extension de la butte de Châtenay) et sur ses franges, ainsi que sur le site inscrit de « La Plaine de France »



Figure 4 : Depuis la RD n 47, la silhouette du village historique avec son clocher se détache du paysage agricole vallonné (source Google maps)



Figure 5 : Depuis la route de Mareil, le centre historique est directement en contact avec le paysage agricole (source : Google maps)

### 3.3. L'eau

#### ■ Le ruissellement des eaux pluviales

La commune de Fontenay-en-Parisis s'inscrit dans le bassin versant du Croult. L'axe hydrologique principal qui occupe cette zone est le Fossé Gallais traversant la commune et le périmètre de la Zac. Sur le territoire communal comme à l'intérieur des périmètres du projet, les eaux de ruissellements sont récupérées par le ru du Fossé Gallais qui s'écoule vers le sud-est pour se jeter dans le Croult.

Le projet va entraîner une augmentation des eaux de ruissellement du fait de l'augmentation de l'imperméabilisation des sites, qui sont actuellement composés des terres cultivées dans lesquelles l'infiltration naturelle est possible. Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle pour les espaces privés et par des techniques alternatives en assainissement pluvial pour les espaces publics afin de garantir un impact neutre sur les trois sites du projet, à savoir :

- sur le Laru : une prairie inondable et une chaussée réservoir ;
- sur le Pré Mary : un bassin d'infiltration enterré
- sur l'Echelette, un dispositif non défini privilégiant l'infiltration via les 12 lots .

Un système de surverse à débit limité (0.7 l/s/ha) est prévu sur chaque ouvrage : surverse sur le réseau d'eaux pluviales pour l'Échelette et la chaussée réservoir du Laru et surverse dans le fossé Gallais pour le Pré Mary et la prairie inondable du Laru. Le dimensionnement des ouvrages pluviaux a été conçu pour une période de retour de vingt ans. Or, la disposition 3.2.6. du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 Seine-Normandie indique que la « *neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abatement des pluies courantes* », ce seuil de trente ans étant à privilégier pour le dimensionnement des ouvrages permettant la régulation des pluies ne faisant pas l'objet d'infiltration totale.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale indique que le PLU en cours de révision prévoit d'augmenter l'emprise au sol maximale des constructions en zone à urbaniser de 30 % à 50 %. Il est donc nécessaire de vérifier que les mesures de gestion envisagées dans le cadre du projet sont suffisantes pour assurer la neutralité hydraulique de celui-ci dans les espaces privés et publics en tenant compte de la possible augmentation de l'emprise au sol permise par la révision du PLU.

#### **(8) L'Autorité environnementale recommande de :**

- justifier le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales à partir de pluies d'occurrence de vingt ans au regard des dispositions du Sdage privilégiant une neutralité hydraulique pour des pluies d'occurrence inférieure à trente ans ;
- vérifier que les mesures de gestion prévues sont suffisantes pour assurer la neutralité hydraulique du projet dans les espaces privés et publics en tenant compte de la possible augmentation de l'emprise au sol permise par la révision du PLU.

Le dossier indique (p. 233) que la réutilisation des eaux pluviales est une priorité dans le projet. Il n'explicite pas les conditions dans lesquelles cette réutilisation sera mise en œuvre, compte tenu notamment des dispositions prévues par l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, ni les effets attendus en termes de réduction de la consommation d'eau.

#### **■ Les pollutions accidentelles**

La réalisation de la Zac peut avoir des impacts sur les eaux superficielles et souterraines. Les eaux pluviales étant rejetées dans le Croult et la nappe concernée par le projet (la nappe des Sables de Beauchamp) étant située entre 5,4 et 7,1 m de profondeur, ces masses d'eau sont très vulnérables aux pollutions. Le dossier indique que des mesures seront prises, tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation, pour limiter les pollutions accidentelles et leurs conséquences : aires de stockage étanches pour le stockage éventuel des hydrocarbures, de peinture ou tout autre produit susceptible de constituer une pollution directe ou indirecte, réalisation des sous-sols en parois moulées étanches, limitation des produits phytosanitaires pour l'entretien des

espaces verts, signature d'une charte « chantier propre », bassins équipés de déshuileurs / débourbeurs pour améliorer la qualité de l'eau avant rejet dans le fossé, etc.

Ces mesures assez habituelles permettraient également, d'après le maître d'ouvrage, de réduire les risques de pollutions diffuses dans les aires d'alimentation des captages d'eau potable. En effet, le secteur d'étude est concerné par les périmètres de protection éloignée des captages suivants : les captages de la « Fosse aux ducs n° 1 et n° 2 » à Fontenay en Parisis, qui font l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) du 14 août 2003, et ceux de la « Chapellerie », « L'aumône » et « La Motte Piquet n° 1 et n° 2 » à Goussainville, qui ont fait l'objet de l'avis d'un hydrogéologue agréé le 23 octobre 1998. Les périmètres de protection de ces captages sont susceptibles d'évoluer à la suite de nouvelles études hydrogéologiques et environnementales en cours. D'après les informations dont dispose l'Autorité environnementale, le projet est également concerné par un nouveau captage « FM3 Plant Queney » qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de DUP du 5 mars 2024.

**(9) L'Autorité environnementale recommande d'ajouter dans la description de l'état initial de l'étude d'impact les périmètres de protection du captage « FM3 Plant Queney » qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de DUP le 5 mars 2024.**

#### ■ Eaux usées et eau potable

La Zac prévoit la création de 301 logements individuels et collectifs ce qui induit une augmentation de population d'environ 800 habitants, rompant ainsi avec les tendances constatées. Le dossier indique qu'« en considérant une consommation d'eau potable de 165 litres par jour et par habitants (Source : SOeS – SSP-Agrete, enquête eau 2008), la création de la Zac engendrera une augmentation des consommations d'eau potable de 42 158 m<sup>3</sup>/an ou 115,5 m<sup>3</sup>/j » (étude d'impact, p. 234). Il affirme que le débit supplémentaire généré par la Zac est pris en compte par les services en charge de l'eau potable.

Pour l'Autorité environnementale, il importe néanmoins que l'étude d'impact explicite et démontre la mise en œuvre de toutes mesures visant à promouvoir la sobriété des usages et l'économie de la ressource en eau.

**(10) L'Autorité environnementale recommande de détailler et démontrer la mise en œuvre de toutes mesures favorisant la sobriété des usages de la ressource en eau.**

Le dossier estime que le projet produira 37 942 m<sup>3</sup>/an ou 104 m<sup>3</sup>/j d'eaux usées (étude d'impact, p. 234). Ces eaux seront dirigées vers la station d'épuration de Bonneuil-en-France. Actuellement en sous-capacité, la station d'épuration est en cours d'extension. Selon le dossier, le débit supplémentaire généré par la création de la Zac est pris en compte dans le projet d'extension sur la station de traitement des eaux usées.

**(11) L'Autorité environnementale recommande à l'autorité décisionnaire d'autoriser le projet uniquement lorsque que le projet d'extension de la station d'épuration aura été réalisé et que le maître d'ouvrage aura démontré que le redimensionnement de cette station est suffisant pour gérer les eaux usées générées par le projet de Zac.**

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

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

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](mailto: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 05 juin 2024**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter le résumé non technique dans un document distinct, pour le rendre plus immédiatement accessible par le public, et de le compléter afin d'aborder l'ensemble des sujets traités dans l'évaluation environnementale.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de définir les modalités de suivi des effets attendus des mesures ERC sur l'environnement et la santé humaine en les assortissant de valeurs initiales et de valeurs cibles, ainsi que de mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'étayer l'analyse de l'articulation du projet avec le Sdrif, le SCoT et le PCAET de Roissy Pays de France.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les raisons de l'évolution de programmation et du caractère purement résidentiel de celle-ci, compte tenu des besoins de services et d'équipements de proximité générés par le projet et des évolutions démographiques constatées ; - justifier les choix de conception et d'aménagement du projet au regard des enjeux environnementaux et sanitaires spécifiques aux secteurs concernés et de l'objectif de minimiser l'impact de l'opération.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact : - par une analyse des fonctionnalités agro-écologiques, réelles et potentielles, des emprises du projet ; - par une évaluation de l'impact du projet sur ces fonctionnalités agro-écologiques et en termes d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols ; - par la définition de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation visant à inscrire le projet dans la trajectoire de l'objectif national du « zéro artificialisation nette » à échéance de 2050 et à tendre vers une neutralité foncière au regard des fonctionnalités précitées. ....12
- (6) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial en analysant la structure paysagère dans laquelle la Zac s'implantera afin de mieux appréhender la façon dont le village actuel s'est développé, d'apprécier l'état actuel des franges bâties, d'identifier, le cas échéant, des cônes de vue remarquables méritant d'être pris en compte.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - d'explicitier comment le projet transforme le paysage, en détaillant son accroche avec le centre historique, sa relation à la topographie ainsi que la manière dont il préserve les vues sur la silhouette du village, et l'illustrer avec des visuels (axonométries, coupes, perspectives) avant/après et à différentes échelles ; - de préciser particulièrement l'impact du projet sur le futur site classé (extension de la butte de Châtenay) et sur ses franges, ainsi que sur le site inscrit de « La Plaine de France ».....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales à partir de pluies d'occurrence de vingt ans au regard des dispositions du Sdage privilégiant une neutralité hydraulique pour des pluies d'occurrence inférieure à trente ans ; - vérifier que les mesures de gestion prévues sont

suffisantes pour assurer la neutralité hydraulique du projet dans les espaces privés et publics en tenant compte de la possible augmentation de l'emprise au sol permise par la révision du PLU.....16

(9) L'Autorité environnementale recommande d'ajouter dans la description de l'état initial de l'étude d'impact les périmètres de protection du captage « FM3 Plant Queney » qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de DUP le 5 mars 2024.....17

(10) L'Autorité environnementale recommande de détailler et démontrer la mise en œuvre de toutes mesures favorisant la sobriété des usages de la ressource en eau.....17

(11) L'Autorité environnementale recommande à l'autorité décisionnaire d'autoriser le projet uniquement lorsque que le projet d'extension de la station d'épuration aura été réalisé et que le maître d'ouvrage aura démontré que le redimensionnement de cette station est suffisant pour gérer les eaux usées générées par le projet de Zac.....17