



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délégué sur le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (Zac) des Fontaines Mézières-sur-Seine (78)

N° APJIF-2025-097
du 25/11/2025

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (Zac) des Fontaines, situé à Mézières-sur-Seine (78), porté par Citallios. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure de demande d'autorisation environnementale (AEnv) unique au titre de la loi sur l'Eau, du défrichement et de la dérogation à la destruction d'espèces protégées.

Le projet prévoit, sur un périmètre de 8 hectares, la construction de 467 logements dont une résidence inter-générationnelle, accompagnés de commerces et d'équipements publics, pour une surface de plancher totale d'environ 31 500 m², ainsi que la réalisation d'espaces publics.

La Zac des Fontaines a déjà fait l'objet de plusieurs avis de l'autorité environnementale dont le dernier a été émis le 12 septembre 2019, dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU de Mézières-sur-Seine. L'étude d'impact a été actualisée en décembre 2023, tenant compte d'évolutions de projet. Des études techniques complémentaires ont été intégrées (faune/flore, gestion des eaux pluviales, zones humides, rapport d'un hydrogéologue agréé).

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

- la qualité des sols ;
- la qualité des eaux souterraines, le ruissellement et la gestion des eaux pluviales ;
- le paysage ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- les déplacements et les nuisances associées.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de rechercher des alternatives au projet lui permettant d'optimiser sa sobriété foncière et la séquence éviter-réduire-compenser vis-à-vis des enjeux écologiques, d'accroître la densité résidentielle verticale et d'éviter l'étalement urbain, de réduire et compenser l'imperméabilisation nouvelle produite, de respecter les prescriptions en matière de qualité des sols émises par l'hydrogéologue agréé, et de renforcer, au-delà de ce qu'exige le PLUi de GPS&O et en cohérence avec les enjeux du site, les exigences de pleine terre à l'échelle des lots privés.

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

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

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet de la Zac des Fontaines.....	6
1.2. Historique du projet et précédents avis de l'Autorité environnementale.....	8
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet.....	9
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec le PLUi de Grand Paris Seine et Oise (GPS&O).....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
3.1. Qualité des sols.....	11
3.2. Qualité des eaux souterraines, ruissellement et gestion des eaux pluviales.....	12
3.3. Paysage.....	14
3.4. Milieux naturels et biodiversité.....	15
3.5. Déplacements et nuisances associées.....	16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	16
ANNEXE.....	17
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par le préfet du département des Yvelines pour rendre un avis sur le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (Zac) des Fontaines à Mézières-sur-Seine (78), porté par Citallios, et sur son étude d'impact datée de décembre 2023.

Le projet a été soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n°DRIEE-SDDTE-2012-023 du 4 septembre 2012.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 25 septembre 2025. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France a été consulté et a apporté sa contribution le 23 octobre 2025.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 19 novembre 2025 à Jacques REGAD la compétence à statuer sur le projet d'aménagement de la Zac des Fontaines à Mézières-sur-Seine.

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

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

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

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

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

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

Sigles utilisés

AEnv	Autorisation environnementale
Anses	Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail
BDSolU	Base de données des analyses de sols urbains
BTEX	Benzène - Toluène - Ethylbenzène - Xylènes
Cire	Cellule inter-régionale d'épidémiologie
DUP	Déclaration d'utilité publique
ETM	Éléments traces métalliques
GPS&O	Grand Paris Seine et Oise
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
IGN	Institut géographique national
Iota	Installations, ouvrages, travaux et activités soumis à la loi sur l'eau
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PCB	Polychlorobiphényles
PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal)
PPE	Périmètre de protection éloignée
RNT	Résumé non technique de l'évaluation environnementale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDP	Surface de plancher
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet de la Zac des Fontaines

La commune de Mézières-sur-Seine (3 874 habitants³), dans le département des Yvelines, a engagé depuis plusieurs années une réflexion sur le secteur des Fontaines, situé à proximité immédiate de son centre-bourg, entre la frange urbaine, le long de la rue Nationale (D 130) et la lisière des bois. Le projet s'implante autour de la place de l'église Saint-Nicolas qui en constitue le cœur, et sur les coteaux en pente du village, donnant des vues et perspectives sur la vallée de la Seine. Le site est originellement occupé par des parcelles naturelles, agricoles en friche ou cultivées et par quelques bâtiments de type entrepôts industriels.

L'aménagement du secteur des Fontaines s'inscrit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (Zac) concédée à la société d'économie mixte Citallios.

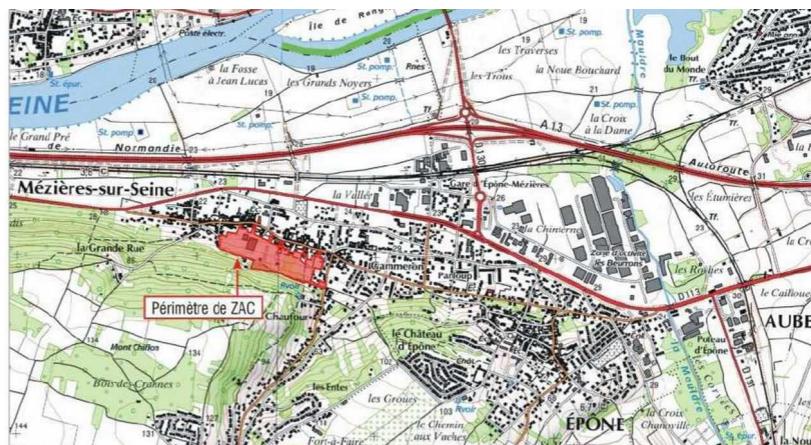


Illustration 1: Localisation du projet - IGN Théma) (étude d'impact, p. 15)

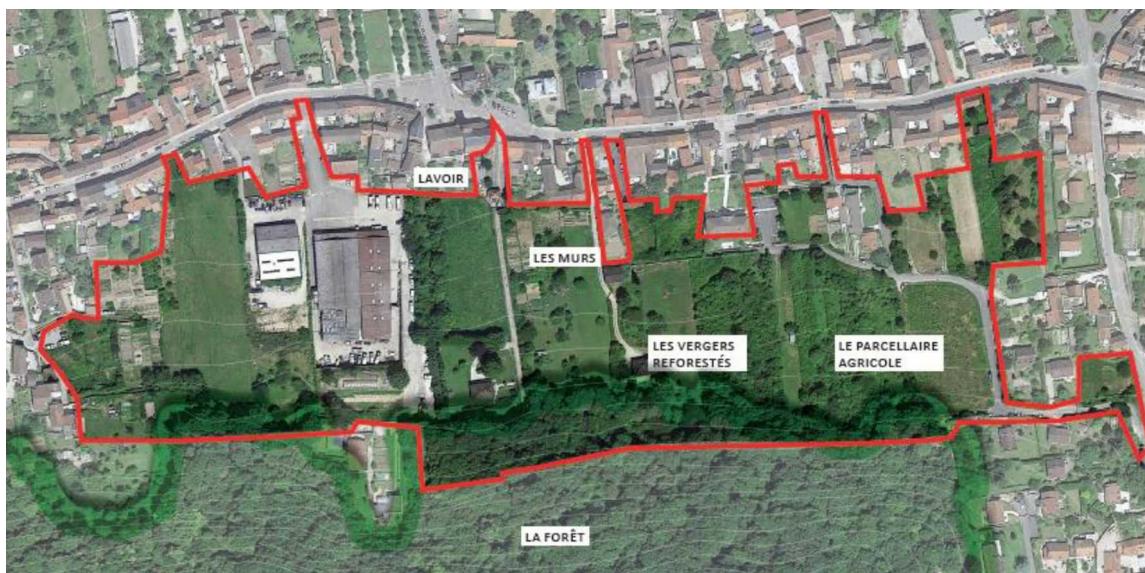


Illustration 2: Périmètre de la Zac (étude d'impact, p. 16)

3 Insee, recensement de la population 2022.

Le projet intègre la démolition d'entrepôts et d'une maison non habitée, et le maintien d'une autre maison, localisée au centre du périmètre de Zac (étude d'impact, p. 27).

La Zac des Fontaines s'étend sur une superficie d'environ 8 ha. Son programme prévisionnel de constructions comprend environ 31 500 m² de surface de plancher (SDP) dont :

- environ 30 500 m² SDP à vocation d'habitat (467 logements), dont une résidence intergénérationnelle, des logements collectifs, intermédiaires et individuels (dont plus de 38 % de logements sociaux) ;
 - environ 500 m² SDP pour des équipements publics (bibliothèque et salle de danse) ;
 - environ 500 m² SDP pour des commerces.

Le projet prévoit environ 17 300 m² d'espaces perméables (espaces verts), 18 500 m² d'espaces semi-perméables et 10 400 m² de surfaces imperméables. (étude d'impact, p. 245).

Le projet se décompose en trois phases successives sur vingt ans. L'aménagement des espaces publics se déroulera en trois grandes étapes, alignées sur les phases globales du projet (étude d'impact, pp. 20-21).



Illustration 3: Plan masse - source : Urban Act, 2023 (étude d'impact, p. 11)

Les objectifs globaux du projet sont précisés ainsi dans le dossier (étude d'impact, pp. 22-23) :

- « Desservir les logements, les équipements publics et les commerces par un maillage de l'espace public créant un quartier poreux mais frugal ;
 - Créer une vraie qualité de vie dans le quartier, appuyée sur des espaces publics qui encouragent les échanges sociaux (espaces de courtoisie, places, voirie partagée).
 - Renforcer les continuités paysagères existantes pour prolonger la végétation de lisière jusqu'au cœur du site.
 - Faire de la gestion des eaux un atout pour le projet - eaux des sources, ruissellement, eaux de pluie.
 - Révéler la topographie des coteaux au travers des cônes de vue et de l'aménagement des espaces. »

La demande d'autorisation environnementale unique auprès de la préfecture du département des Yvelines intègre les demandes suivantes :

- la demande d'autorisation au titre des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à la loi sur l'eau (lota) ;
 - la demande d'autorisation de défrichement ;
 - la demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées.

1.2. Historique du projet et précédents avis de l'Autorité environnementale

Soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article), le projet de la Zac des Fontaines a d'abord été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de région n°DRIEE-SDDTE-2012-023 du 4 septembre 2012⁴. Les motifs de soumission étaient relatifs aux incidences environnementales et sanitaires suivantes du projet : les nuisances liées aux travaux, l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux de ruissellement, les nuisances sonores et la qualité de l'air (en lien avec le trafic routier et ferroviaire et l'augmentation du trafic routier), le paysage, le patrimoine, la pollution des sols et la biodiversité.

La démarche d'évaluation environnementale s'est traduite par la réalisation d'une étude d'impact du projet.

L'Autorité environnementale, représentée à l'époque par le préfet de région, a émis un premier avis, daté du 18 octobre 2013, sur le projet de création de la Zac des Fontaines⁵. Le dossier de création de la Zac a été approuvé par délibération du conseil municipal de Mézières-sur-Seine du 25 novembre 2013.

La société Citallios a été désignée maître d'ouvrage du projet de Zac dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement signé le 23 février 2017.

L'étude d'impact a été actualisée en janvier 2019 dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP). L'Autorité environnementale (mission régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France) a alors émis un second avis, daté du 12 septembre 2019⁶. Cet avis était commun au projet et au PLU de Mézières-sur-Seine mis en compatibilité à l'occasion de la procédure de DUP. Le programme prévisionnel des constructions comptait alors davantage de logements (550 logements), des commerces et des équipements publics. La mise en compatibilité du PLU de Mézières-sur-Seine consistait à adapter son zonage, la rédaction de son règlement, et à introduire une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Ces éléments se sont finalement retrouvés intégrés au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Seine-et-Oise (GPS&O) approuvé le 16 janvier 2020, qui s'est substitué au PLU communal.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale issues de l'avis de 2019 étaient les suivantes :

- « *Préciser le dimensionnement des équipements destinés à la gestion des eaux pluviales, dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale dont fera l'objet le projet ;*
- *Justifier le parti d'aménagement consistant à implanter les constructions les plus hautes en haut de la pente, au regard notamment des enjeux paysagers ;*
- *Apporter des précisions sur la réalisation des mesures pour réduire les impacts du projet sur la biodiversité ;*
- *Détailler les mesures mises en place pour améliorer les cheminements pour les modes actifs, notamment vers la gare d'Épône-Mézières et vers les équipements et/ou commerces situés en dehors de la Zac ;*
- *Préciser si la Zac est concernée par la zone de nuisances sonores des voies bruyantes présentes sur la commune (A13, RD113 et voie ferrée) et détailler les mesures mises en place pour réduire les nuisances sonores ;*
- *Préciser la localisation des zones impactées en hydrocarbures et les mesures effectivement mises en place pour la gestion de ces pollutions. »*

4 Décision n°DRIEE-SDDTE-2012-013 du 4 septembre 2012 portant obligation de réaliser une étude d'impact en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DRIEE-SDDTE-2012-023_cle764e36.pdf

5 Avis de l'autorité environnementale sur le projet de création de la Zac des Fontaines à Mézières-sur-Seine : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_AE_sur_projet_de_creation_ZAC_des_Fontaines_a_Mezieres-sur-Seine - 18 octobre 2013 cle2da1d1.pdf

6 Avis en date du 12 septembre 2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet de la Zac des Fontaines et sur la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Mézières-sur-Seine : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190912_mrae_avis_projet_de_zac_des_fonaines_et_mecdup_de_mezieres-sur-seine_78_.pdf

Le projet d'aménagement de la Zac des Fontaines a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de DUP du 7 janvier 2021⁷.

L'étude d'impact a été actualisée en décembre 2023 pour tenir compte des évolutions du projet, notamment d'une programmation des logements qui a été revue à la baisse (467 logements). Des études techniques complémentaires ont été intégrées : compléments à l'étude faune flore (juillet 2022), notice de gestion des eaux pluviales (novembre 2023), étude de délimitation des zones humides (juin 2023), évaluation du débit des sources et principe de dimensionnement du réseau de drainage / infiltration (juillet 2023).

Le dossier d'Autorisation environnementale a fait l'objet de quelques compléments ciblés depuis, par suite des échanges entre le porteur de projet et les services instructeurs.

1.3. 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) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités d'association du public mises en œuvre en amont de la demande d'autorisation environnementale permettant l'implication des parties prenantes dans le processus d'évaluation du programme.

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la qualité des sols ;
- la qualité des eaux souterraines, le ruissellement et la gestion des eaux pluviales ;
- le paysage ;
- les milieux naturels et la biodiversité
- les déplacements et les nuisances associées ;

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact comprend, sur la forme, les attendus réglementaires issus de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Les modifications entre les versions de 2019 et de 2023 sont rendues apparentes au sein du corps de document. Toutefois le corps de la nouvelle version de l'étude d'impact n'intègre pas les informations issues des compléments apportés depuis 2023. Le résumé non technique (RNT) est présenté dans un document distinct.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact afin de rendre compte des compléments apportés depuis 2023 dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale.

7 Arrêté n°78-2021-01-07-003 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la Zac des Fontaines à Mézières-sur-Seine : <https://www.yvelines.gouv.fr/contenu/telechargement/31300/201222/file/DUP.pdf>

2.2. Articulation avec le PLUi de Grand Paris Seine et Oise (GPS&O)

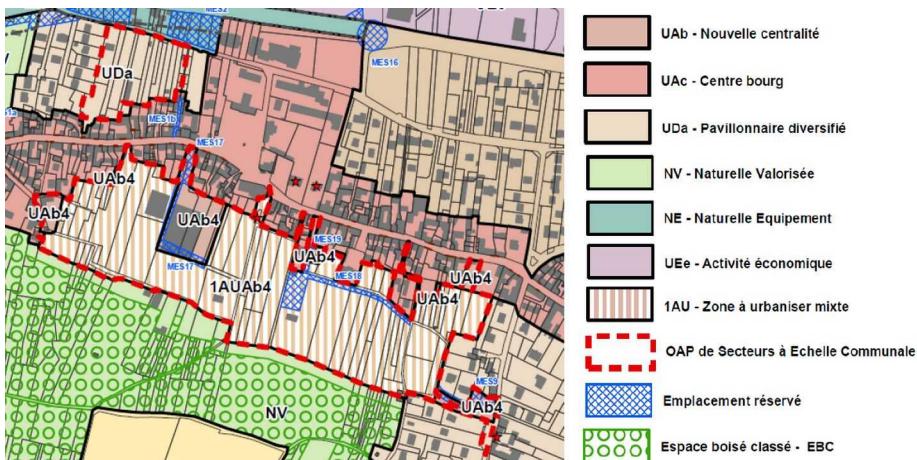


Illustration 4: Extrait du plan de zonage du PLUi de Grand Paris Seine & Oise à Mézières-sur-Seine (RNT, p. 12) : https://sig.gpseo.fr/aopgpsy/resources/cu_gpseo/plui/docs_plui/plan_zonage/200059889/reglement_graphique_52_20231214.pdf

Le plan local d'urbanisme inter-communal (PLUi) de Grand Paris Seine & Oise encadre le projet de Zac qui bénéficie d'un règlement adapté à sa programmation, en deux zones : la zone urbaine secteur Uab4 et la zone à urbaniser 1AUb4. Le règlement dispose : « Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone 1AUAb s'appliquera le règlement de la zone UAb) ».

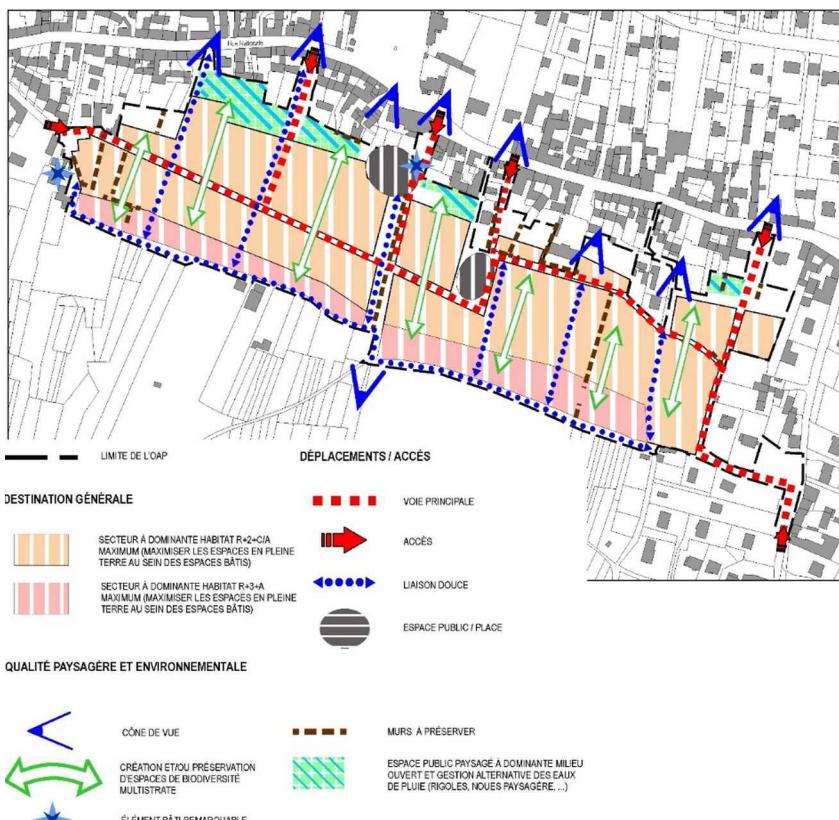


Illustration 5: Extrait de l'OAP - Secteur "Les Fontaines" du PLUi de Grand Paris Seine & Oise : https://sig.gpseo.fr/aopgpso/resources/cu_gpseo/plui_docs_plui/oap/doc_par_oap/78402_OAP%20-%20Secteur%20Les%20Fontaines.pdf

La Zac des Fontaines est couverte par un secteur d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédié qui s'impose au projet dans un rapport de compatibilité.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le choix du site de projet est justifié par sa proximité avec le centre-bourg de Mézières-sur-Seine, les équipements, la gare d'Epône-Mézières. Les besoins en logements sociaux sont exprimés pour motiver la programmation. L'étude d'impact (p. 231 et suivantes) présente une explication globale des choix retenus au regard

des objectifs de protection de l'environnement. Il est observé que le plan masse a évolué, supprimant des plots de logements pour éloigner le front bâti de la lisière boisée et des prairies.

L'étude d'impact doit rendre compte des différentes hypothèses de localisation à l'échelle des documents d'urbanisme, pour faire la démonstration que l'examen de « solutions de substitution raisonnables » a bien été mené en amont de la création de la Zac, notamment au regard de la consommation d'espace et de leurs incidences sur l'environnement,. À défaut de pouvoir restituer cet examen au niveau des documents d'urbanisme, en application de l'article R.122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact du projet doit contenir « une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ».

L'Autorité environnementale relève par ailleurs que la disposition 3.2.2 du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie applicable pour la période 2022-2027 à l'égard des documents d'urbanisme vient « conditionner toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau à la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées » ou encore « planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées à hauteur de 150 % en milieu urbain et 100 % en milieu rural » avec compensation sur le même bassin versant. Cette mesure n'étant pas reprise dans le document d'urbanisme au regard de l'antériorité du PLUi de GPS&O, l'autorité environnementale relève que le porteur du projet aurait pu renforcer son évaluation environnementale en tenant compte de ces orientations.

Aussi, pour une opération d'urbanisme de ce type, l'Autorité environnementale considère que la démarche d'évaluation aurait pu être approfondie par l'évocation de solutions alternatives ou de variantes intégrée à l'étude d'impact, visant notamment à réduire l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Tenant compte des orientations du document d'urbanisme, l'étude d'impact pourrait par exemple interroger plusieurs hypothèses relatives au potentiel de production de logements dans le tissu urbain préexistant (mobilisation des friches, dents creuses, logements vacants, divisions de parcelles et de bâtis), aux solutions architecturales permettant d'accroître la densité résidentielle verticale pour éviter l'étalement urbain sur les espaces non artificialisés, la conception même de l'opération pour réduire davantage les surfaces nouvellement imperméabilisées, sinon les compenser.

(3) L'Autorité environnementale recommande de présenter une analyse comparée des solutions de substitution raisonnables permettant d'optimiser la consommation d'espace, de réduire l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et leurs effets.

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

3.1. Qualité des sols

Les diagnostics de sols et le plan de gestion ont été joints au dossier Loi sur l'Eau. La rédaction de la présente partie tient compte de l'analyse contributive de l'Agence régionale de santé.

Des campagnes d'analyse de la qualité des sols au droit du site (2014, 2018 et 2019) ont permis d'identifier des pollutions en hydrocarbures dans les remblais, en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), en polychlorobiphényles (PCB), en éléments traces métalliques (ETM) et en métaux et métalloïdes (mercure et plomb notamment). Un diagnostic complémentaire a été conduit entre septembre et octobre 2024, sur les parcelles sur lesquelles des impacts avaient été identifiés (332, 333, 672), à l'exception de la parcelle 990 dont l'accès a été refusé par le propriétaire

Les sondages réalisés ont conduit à circonscrire les pollutions identifiées avec six zones à purger délimitées en profondeur et partiellement latéralement. Dans les sols bruts, des impacts en métaux et métalloïdes sont mis en évidence, compris dans la gamme de valeurs observées dans des sols ordinaires, une seule teneur en cuivre (21 mg/kg MS) constitue un faible dépassement de cette gamme ordinaire. Un impact en hydrocarbures C10-C40 a été mis en évidence au droit d'un seul sondage (S9 parcelle 672). Concernant les eaux souterraines,

aucun impact en hydrocarbure n'a été identifié, les composés recherchés ne sont pas quantifiés ou à l'état de traces (zinc) : le bureau d'études conclut donc à l'absence de migration vers la zone saturée située à environ 9 m de profondeur.

La pollution doit être traitée dans le cadre d'un plan de gestion pour lequel le bureau d'étude propose plusieurs mesures permettant de mettre en compatibilité les sols avec les usages projetés. Le porteur de projet a déjà procédé à l'extraction et l'élimination en filière agréée d'une cuve enterrée source de pollution.

Le bureau d'étude propose trois scénarios de dépollution des sols : un scénario 0 commun consistant à extraire une cuve enterrée, curer les terrains adjacents à cet ouvrage et remblayer la fouille par des matériaux sains d'apports, un scénario 1 consistant à purger les impacts notables dans les sols de surface et remblayer la fouille par des matériaux sains d'apports, un scénario 2 visant à mettre en œuvre des protections des réseaux d'adduction d'eau (matériaux anti-perméation) et de gestion des espaces extérieurs (recouvrement des sols).

Le bureau d'études précise que, à la suite des travaux de dépollutions et considérant les pollutions résiduelles, « *Des études et des mesures constructives complémentaires seront donc nécessaires pour s'assurer que la qualité des milieux d'exposition restera compatible avec les usages actuels et/ou projetés, quels que soient les traitements de la pollution envisagés puisque les niveaux de pollution résiduelle sont difficiles à évaluer à ce stade.* ». Le bureau d'études recommande la mise en œuvre de dispositions spécifiques afin de limiter l'exposition des habitants à proximité du chantier à des polluants présents dans les sols et gaz des sols qui se disperseraient. Les risques de transfert de pollution vers l'habitation de la parcelle 333 sont également mentionnés par le bureau d'études qui propose de mener une campagne sur l'impact des travaux sur la qualité de l'air intérieur voire d'évaluer l'intérêt de mesures constructives dans cette habitation pour limiter les transferts de pollution volatils des sols vers celle-ci.

(4) L'Autorité environnementale recommande :

- de garantir pour toutes les parcelles la compatibilité des sols (d'un point de vue sanitaire) avec l'usage final des terrains (création de logements, accueil de publics sensibles et des activités de plein air) conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués ;
- d'adopter un plan de gestion des sols pollués définissant précisément des mesures de dépollution et de suivi des résultats sur la base des recommandations formulées par le bureau d'étude ;
- de prévoir un dispositif d'analyse et de suivi adapté afin de vérifier l'efficacité dans le temps des mesures de dépollution et d'assurer la bonne information des publics.

3.2. Qualité des eaux souterraines, ruissellement et gestion des eaux pluviales

La Zac des Fontaines se situe à proximité du périmètre de protection éloignée (PPE) des captages d'eau destinée à la consommation humaine du champ captant de Flins-Aubergenville. Le site prévu pour le projet est en dehors de ces périmètres. Toutefois, son emprise est localisée en amont hydraulique du champ captant et la nappe phréatique au droit du site est celle exploitée par les captages.

Le projet s'implante sur des terrains en pente (pente moyenne de 15%), posant la problématique du ruissellement des eaux pluviales, le périmètre de Zac interceptant un bassin versant agricole et forestier de 23 hectares en coteau, d'où jaillissent par ailleurs des sources (cf. étude d'impact, p. 65) dont les débits ont été estimés (étude d'impact, p. 164 et rapport en annexe). Le ruissellement de surface et les écoulements souterrains nécessitent la mise en place d'ouvrages de gestion des eaux pluviales pour éviter les impacts sur les bâtiments. Le ruissellement du coteau est pris en compte à travers la notice de gestion des eaux pluviales établie en octobre 2023. Les eaux pluviales du projet seront gérées « autant que possible » à ciel ouvert, évitant la création de réseaux de collecte enterrés (étude d'impact, p. 29).

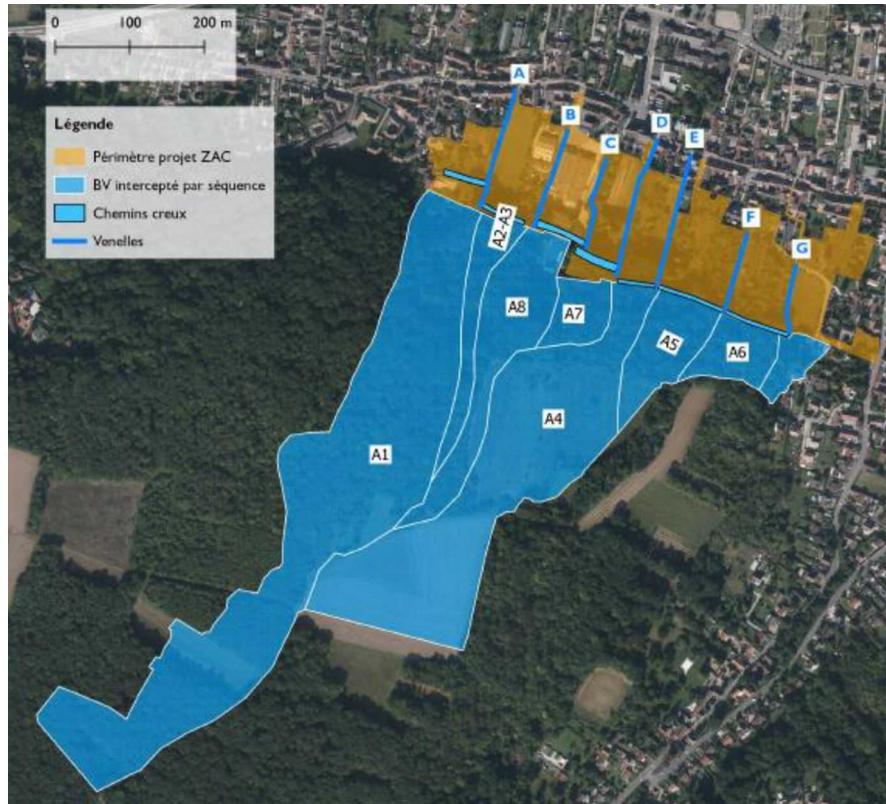


Illustration 6: Découpage en sous-bassins versants du coteau. En orange le périmètre projet et en bleu le bassin versant intercepté (étude d'impact, p. 164)

Le rapport de l'hydrogéologue agréé de mai 2025 identifie des incidences concernant :

- la phase travaux : « *Risque de pollutions accidentelles des sols et eaux souterraines en phase chantier : déversements accidentels, remobilisation de produits polluants déjà présents sur le site (hydrocarbures), transfert direct de polluants via l'ancien puits...* » ;
- la phase définitive :
 - « *potentiel ruissellement en subsurface, dans les colluvions, d'eau provenant des sources présentes sur le coteau et réinfiltration des eaux de la nappe souterraine de l'Eocène (débit moyen annuel estimé à 11 m³/h) induisant une remontée de la nappe de la Craie* ;
 - *Risque de dégradation des eaux souterraines et superficielles : (i) pollution diffuse par la nappe de l'Eocène (nitrates), (ii) transfert d'hydrocarbures des sols vers les eaux souterraines* ;
 - *Augmentation des consommations en eau potable (200 m³/J) et des volumes d'effluents (160 m³/J) ;*
 - *Une artificialisation des sols qui augmentera le ruissellement des eaux pluviales avec des charges polluantes présentes dans ces eaux et susceptibles d'être rejetées vers le milieu naturel par infiltration.* »

En plus des préconisations de l'hydrogéologue mentionnées dans la partie sur la qualité des sols, le porteur de projet indique que le projet se conformera :

- en phase travaux à des mesures de gestion des effluents de chantier, de lutte contre les pollutions accidentelles en phase chantier et de protection du sol.
- en phase définitive :
 - à la création de puits d'infiltration pour gérer des écoulements provoqués par des sources, équipant ces puits selon la géologie et en réalisant des essais d'infiltration en complément ;
 - à la mise en place de système de phytoépuration pour réduire les risques de pollution ;
 - à la mise en place de dispositifs de collecte végétalisés des eaux pluviales : noues, rigoles, bassins d'in-

filtration ;

- à un suivi de la qualité des eaux souterraines.

S'agissant plus particulièrement de la gestion des eaux pluviales, l'étude d'impact (p. 29) précise que les eaux pluviales seront infiltrées sur le site jusqu'à la pluie trentennale (gestion « zéro rejet »), constituant une contrainte à l'échelle de chaque lot privé. Conformément au règlement d'assainissement, cette pluie de référence a été utilisée pour dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales (étude d'impact, p. 30). Les espaces publics présenteront une capacité de rétention de 88 % des eaux de ruissellement issues d'une pluie trentennale. Pour les pluies exceptionnelles supérieures à la pluie trentennale, « *les dispositifs de stockage d'infiltration seront remplis et les écoulements seront renvoyés vers le point bas de la Zac* ». Les chemins creux, au sud du périmètre, ont pour but de « *récupérer et freiner les écoulements des eaux ruisselant arrivant de l'amont* » et les rigoles sont raccordées au réseau à l'aval en jouant « *un rôle crucial dans le maintien de la continuité hydraulique du coteau* » (étude d'impact, p. 246). Un principe de transparence hydraulique du site de projet vis-à-vis du ruissellement du coteau (bassins versants amont) est retenu.

La végétalisation des lots privés, bien que déterminée à hauteur de ce que requiert le PLUi de GPS&O (voir règlement du PLUi, zone UAb4, p. 33), soit un coefficient de végétalisation de 20 % de la superficie du terrain, en pleine terre ou par application de coefficient de compensation de la pleine terre en matière de végétalisation des toitures ou d'espaces végétalisés sur dalle apparaît peu ambitieuse au regard des enjeux hydrauliques du site..

(5) L'Autorité environnementale recommande au regard des enjeux hydrauliques du site :

- d'analyser les incidences directes et indirectes du projet sur le champ captant de Flins-Aubergenville situé à l'aval et si nécessaire de concevoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées ;
- de renforcer les exigences de pleine terre en particulier pour les lots privés ;
- de définir et de garantir la pérennité des modalités de gestion des ouvrages hydrauliques collectifs, de suivi de la qualité des eaux comprenant l'information des habitant-es.

3.3. Paysage

Le projet dégage des perspectives visuelles entre le coteau boisé et la vallée de Seine.



Illustration 7: Cônes de vue (étude d'impact, p. 255)

Quelques mesures visent l'intégration paysagère des constructions et le maintien d'« *ambiances paysagères de qualité* », dont la préservation des cônes de vues nord-sud, ainsi que l'alternance, du nord au sud, de trois « *bandes topographiques* » : la « *prairie* » au nord en transition entre le centre-ville dense et les futures habitations, la *noue paysagère* au centre et un paysage plus arboré au sud, avec un ourlet boisé en lisière.

L'avis de l'Autorité environnementale de 2019 interrogeait le parti d'aménagement en particulier en matière d'implantation de constructions plus hautes en haut de la pente, il semble que la programmation ait évolué en

matière de répartition des hauteurs mais l'étude d'impact ne justifie pas les nouveaux choix opérés par un argumentaire et par des illustrations mettant en perspective.

(6) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier et de représenter les choix de volumétrie et de hauteurs opérés au niveau du plan masse à l'égard des enjeux paysagers du site.

3.4. Milieux naturels et biodiversité

Le projet de Zac s'implante en lisière d'un massif boisé, le bois des Crannes. Celui-ci fait l'objet d'un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite identifié sur la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue d'Île-de-France du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE). L'impact sur les milieux de lisières est identifié. Le projet comprend un défrichement pour une surface d'environ 0,59 hectares.

Les habitats naturels de périmètre de Zac sont présentés comme une mosaïque de milieux ouverts et semi-ouverts (prairies, vergers, potagers) riche en biodiversité, que le projet impacte directement. L'analyse phytosanitaire du patrimoine arboré, dans le périmètre de Zac, date de 2018 (étude d'impact, p. 107).

D'après l'étude d'impact (p. 266) : « *Le plan masse du projet a été travaillé de manière à mettre en place, autant que possible, un principe d'évitement de la lisière boisée. Ainsi une zone de distance entre les constructions et la lisière a été laissée permettant de réduire l'impact du projet sur ces milieux.* »

Le projet a également mis en œuvre une démarche d'évitement de zones de prairies de fauche (dont certaines prairies mésophiles) particulièrement importantes dans la préservation de la biodiversité. »

Après mise en œuvre des mesures d'évitement, l'impact résiduel est de 4,51 hectares d'habitats favorables à la biodiversité (étude d'impact, p. 267-268) dont 2,79 ha de milieux ouverts, 1,39 ha de milieux semi-ouverts et 0,33 ha de milieux arborés. Le projet prévoit une compensation des milieux impactés.

Sur 568 arbres recensés lors de leur analyse phytosanitaire, 36 arbres présentent un intérêt écologique, et seront préservés, 277 arbres seront plantés (étude d'impact, p. 269).

L'absence de zone humide sur le périmètre de Zac a été confirmée par une étude de délimitation menée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié le 1^{er} octobre 2009) en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement⁸.

Les inventaires faune flore initiaux ont eu lieu en 2011-2012, puis de nouvelles prospections ont été réalisées en 2018-2019 dans le cadre du dossier de DUP, et enfin en 2022, dans le cadre de l'élaboration du dossier de dérogation à la destruction d'espèces protégées (étude d'impact, p. 87). L'intérêt des milieux réside notamment dans leur fréquentation par des espèces d'insectes (papillons, odonates, orthoptères), oiseaux et chauve-souris. Les inventaires faunistiques ont permis de mettre en valeur 57 espèces à enjeu patrimonial et/ou réglementaire à l'échelle du périmètre de Zac dont 45 présentant un statut de protection nationale ou régionale.

Les mesures de réduction des impacts sur la biodiversité et les mesures d'aménagement favorables à la biodiversité sont globalement mieux détaillées. Le projet retient des principes d'éclairage permettant de réduire la pollution lumineuse (étude d'impact, p. 269) et les travaux seront réalisés en dehors des périodes de sensibilité des espèces. (étude d'impact, pp. 271-273).

Toutefois, des impacts résiduels notables persistent sur un cortège d'espèces protégées justifiant des mesures compensatoires détaillées dans un dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées.

L'étude des solutions de substitution ou d'adaptation de la composition du projet, moins impactantes vis-à-vis des espaces non artificialisés (en réponse à la recommandation (3) du présent avis), devra tenir compte les enjeux écologiques identifiés dans le cadre de l'étude d'impact, notamment relatifs au fonctionnement écolo-

8 Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORF-TEXT000019151510>

gique de la lisière, à l'accueil de la faune au sein des différents milieux semi-ouverts et aux continuités écologiques.

(7) L'Autorité environnementale recommande :

- de rechercher des solutions permettant de renforcer l'évitement et la réduction des impacts sur la biodiversité en cohérence avec la recommandation (3) du présent avis ;
- d'intégrer les prescriptions découlant de l'instruction du dossier de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées.

3.5. Déplacements et nuisances associées

Le projet sera à l'origine de flux de déplacements supplémentaires aux alentours du périmètre de Zac. L'étude de trafic et de circulation a été actualisée en 2024, de même que les études sur les nuisances sonores et sur la qualité de l'air.

L'impact du projet sur la pollution de l'air est jugé non significatif en raison d'une faible augmentation des émissions de polluants liée au trafic par rapport à la situation future sans projet (étude qualité de l'air, p. 52). L'ambiance sonore projetée est dite modérée (cf. étude acoustique, p. 51). Les modélisations acoustiques montrent tout de même des dépassements des valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), au-delà desquelles des effets néfastes sur la santé sont considérés.

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

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

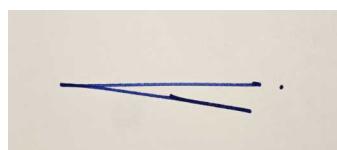
Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

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

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

Fait à Paris le 25/11/2025

Le membre déléguétaire :



Jacques REGAD

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités d'association du public mises en œuvre en amont de la demande d'autorisation environnementale permettant l'implication des parties prenantes dans le processus d'évaluation du programme.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact afin de rendre compte des compléments apportés depuis 2023 dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de présenter une analyse comparée des solutions de substitution raisonnables permettant d'optimiser la consommation d'espace, de réduire l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et leurs effets.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande : - de garantir pour toutes les parcelles la compatibilité des sols (d'un point de vue sanitaire) avec l'usage final des terrains (création de logements, accueil de publics sensibles et des activités de plein air) conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués ; - d'adopter un plan de gestion des sols pollués définissant précisément des mesures de dépollution et de suivi des résultats sur la base des recommandations formulées par le bureau d'étude ; - de prévoir un dispositif d'analyse et de suivi adapté afin de vérifier l'efficacité dans le temps des mesures de dépollution et d'assurer la bonne information des publics.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande au regard des enjeux hydrauliques du site :.....14
- d'analyser les incidences directes et indirectes du projet sur le champ captant de Flins-Aubergenville situé à l'aval et si nécessaire de concevoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées ;.....14
 - de renforcer les exigences de pleine terre en particulier pour les lots privés ;.....14
 - de définir et de garantir la pérennité des modalités de gestion des ouvrages hydrauliques collectifs, de suivi de la qualité des eaux comprenant l'information des habitantes.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier et de représenter les choix de volumétrie et de hauteurs opérés au niveau du plan masse à l'égard des enjeux paysagers du site.....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - de rechercher des solutions permettant de renforcer l'évitement et la réduction des impacts sur la biodiversité en cohérence avec la recommandation (3) du présent avis ; - d'intégrer les prescriptions découlant de l'instruction du dossier de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées.....16