



Mission régionale d'autorité environnementale  
Île-de-France

**Avis en date du 18 septembre 2019  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
sur le projet de construction d'un hall industriel et de bureaux  
situé à Fontenay-en-Parisis (Val-d'Oise) et sur la modification du PLU de la  
commune**

**Synthèse de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet de construction d'un hall industriel et de bureaux situé à Fontenay-en Parisis dans le département du Val-d'Oise, et sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU) nécessaire pour autoriser le projet. Il est émis dans le cadre de la procédure commune d'évaluation environnementale prévue à l'article L.122-13 du code de l'environnement, que le maître d'ouvrage et la commune ont souhaité mettre en œuvre..

Le projet, porté par la société SCI CGD1, a pour objectif d'aménager un terrain pour entreposer et reconditionner des modules de stockage dédiés à la location. Il s'implante sur une parcelle agricole de 11,4 ha, et consiste en la construction, sur une emprise de 12 405 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'un bâtiment industriel comportant des bureaux, de locaux annexes sur 665 m<sup>2</sup>, de zones d'entreposage temporaires des modulaires. Il prévoit également la réalisation de voiries (un giratoire sur la RD47 et une route au nord du projet), d'un parking sur 8,64 ha, et d'espaces verts.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont la consommation d'espaces agricoles, la gestion des eaux pluviales et la préservation de la ressource en eau, le paysage, le trafic automobile et ses nuisances, les mouvements de terrain et la biodiversité.

La MRAe recommande notamment :

1/ s'agissant de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales :

- d'étudier la faisabilité d'un ouvrage non enterré et de justifier du choix d'un bassin de rétention enterré ;
- de préciser les moyens mis en œuvre pour l'accès et l'entretien du bassin enterré ;
- de préciser le taux d'imperméabilisation du site avant et après aménagement et si le projet relève d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0) ;
- de préciser sur une carte la localisation des réseaux de collecte des eaux usées et pluviales et du bassin de rétention ;

2/ S'agissant de la consommation de terres agricoles de compléter l'état initial par une analyse

de l'impact du projet sur la consommation d'espace et l'activité agricole et de justifier du choix du site pour le projet au lieu de la parcelle en friche située au nord ;

3/ S'agissant du paysage :

- de compléter l'état initial du paysage par des vues depuis les zones de perception sensibles,
- de conserver les alignements d'arbres et de peupliers actuellement implantés sur le site, et de les intégrer dans l'aménagement paysager .

4/ s'agissant du bruit, de procéder à une analyse plus précise des nuisances sonores générées par ces activités pour les riverains les plus proches et de prévoir, le cas échéant les mesures de protection acoustiques nécessaires.

5/ s'agissant des mouvements de terrain, de présenter les résultats de l'étude géotechnique et proposer des mesures permettant de prévenir les risques dus aux mouvements de terrain ;

6/ s'agissant de la biodiversité , de veiller au maintien des arbres susceptibles de présenter des gîtes propices aux chauves-souris.

La MRAe note que le PLU intègre bien dans son champ de compétence les mesures prévues par le maître d'ouvrage du projet. Toutefois, concernant la création d'un carrefour d'accès et une voie de desserte dans le prolongement de la RD47, deux options de desserte interne cumulables sont possibles d'après l'OAP modifié.

La MRAe recommande de supprimer dans l'OAP du PLU la voie de desserte qui contourne le site par sa zone sud et qui engendrerait, si elle était retenue des nuisances sonores pour la zone résidentielle en lien avec les opérations de manutention et de déchargement .

La MRAe a formulé par ailleurs d'autres recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

*Avis disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France et sur celui de la MRAe*

## **Préambule**

*Vu la décision du Conseil d'État n°400 559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale ;*

*Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;*

*Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016, du 16 octobre 2017, 17 avril et 28 juin 2018 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;*

*Vu la décision du 12 juillet 2018 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 2 mars 2017 sur le même objet ;*

*Vu la délégation de compétence donnée le 5 septembre 2019 par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Jean-Paul Le Divenah, son président, pour le dossier concernant le projet de construction d'un hall industriel et de bureaux situé à Fontenay-en-parisis (Val-d'Oise).*

*La consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a été faite par Catherine Mir , et le présent avis prend en compte les réactions et suggestions reçues.*

*En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Catherine Mir, la MRAe rend l'avis qui suit.*

# AVIS DETAILLE

## 1 Rappels réglementaires

### 1.1 L'évaluation environnementale

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets 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.

Par suite de la décision du Conseil d'État n° 400 559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

Le projet de construction d'un hall industriel et de bureaux à Fontenay-en-Parisis (Val-d'Oise), est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39<sup>o1</sup>). Il a fait l'objet d'une décision d'examen au cas par cas du 18 février 2019 portant obligation de réaliser une étude d'impact.

Pour sa réalisation, la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-en-Parisis est nécessaire. Le maître d'ouvrage du projet a décidé de mener une évaluation environnementale volontaire de ces procédures. Les exigences réglementaires pour les PLU soumis à évaluation environnementale sont définies aux articles R.151-1 à 5 du code de l'urbanisme. Cette modification de PLU a été soumise à évaluation environnementale par décision de la MRAe n° 95-006-2019 en date du 1<sup>er</sup> avril 2019<sup>2</sup>.

### 1.2 L'avis de l'autorité environnementale

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

Le présent avis est rendu dans le cadre de la procédure de permis de construire et de modification de PLU. Le projet de modification du PLU est porté par la Ville de Fontenay-en-Parisis.

Le maître d'ouvrage a décidé de saisir la MRAe dans le cadre d'une procédure commune d'évaluation environnementale, prévue aux articles L.122-14 et R.122-27 du code de l'environnement, ce qui est à souligner, car cela contribue à la cohérence et à la transparence des démarches d'évaluation environnementale nécessaires pour la réalisation du projet. Cette procédure commune d'évaluation environnementale vaut à la fois pour le projet dans le cadre des procédures d'urbanisme et pour le document d'urbanisme dans le cadre du dossier de modification.

1 En application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements ruraux et urbains énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, à la rubrique n° 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, sont soumis à évaluation environnementale les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>

2 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/>

Cette procédure implique la réalisation d'une étude d'impact tenant lieu de rapport sur les incidences environnementales de la modification du document d'urbanisme. À ce titre, et comme indiqué au paragraphe ci-avant, elle doit comprendre les éléments figurant aux articles R.151-3 à 5 du code de l'urbanisme.

La modification du PLU de Fontenay-en-Parisis est soumise à enquête publique.

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

## 2 Contexte et description du projet

La société SCI CGD1 est spécialisée dans la production et la location de modules préfabriqués.

Le projet, porté par cette société est situé dans une zone d'activité au sud de la commune de Fontenay-en-Parisis, à la limite de Goussainville, au lieu dit « La Fosse aux chiens » (cf. Illustration 1). La société SCI CGD1 prévoit d'y installer une activité de bureaux et également une activité de stockage et de reconditionnement de modules de stockage dédiés à la location.

Il porte sur une emprise rectangulaire de 11,4 ha, et prévoit :

- la construction de 12 405 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux (en R+1) et de locaux annexes sur 665 m<sup>2</sup>
- l'aménagement de zones de stockage temporaires des modulaires , de voiries (un giratoire sur la RD47, d'une route au nord du projet) et d'un parking sur 8,64 ha (128 places pour des véhicules légers)

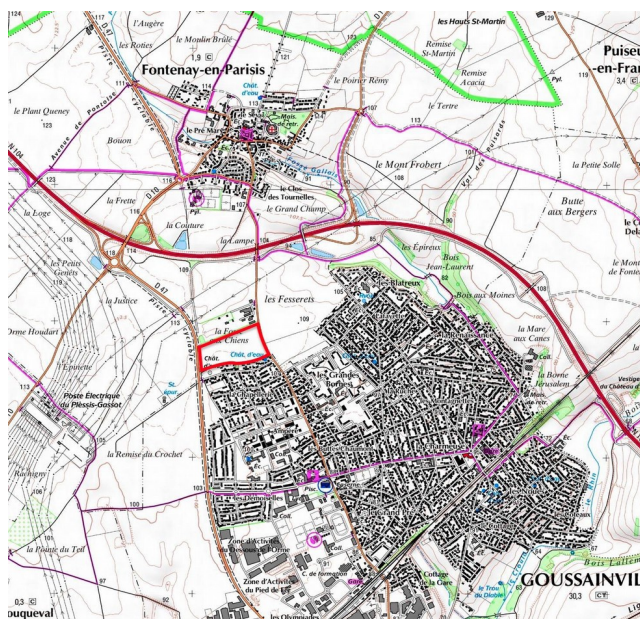


Illustration 1: Localisation du site du projet – source : étude d'impact

Le projet est délimité par :

- au nord, un petit pôle d'activités et un terrain en friche ;
- à l'ouest, une piste cyclable et la route départementale n°47 reliant la route nationale 104 (francilienne) ;
- à l'est, la route dite de Goussainville ;
- au sud, sur la commune de Goussainville, un ensemble d'habitations principalement de type pavillonnaire.

Le site est accessible par la gare de Goussainville se situant à 2 km environ. La réalisation de la voie de desserte et du giratoire sur la RD 47, dans le cadre du projet, vise à permettre un accès sécurisé à la zone d'activités et également un accès direct des habitants de Goussainville à la Francilienne.

Le hall industriel est implanté au nord-est de la parcelle (cf. Illustration 2), en respectant un recul par rapport à la route de Goussainville de 25 m et de 95 m par rapport à la zone résidentielle au sud.

L'esthétique de l'architecture de ce hall est présentée page 9 de l'étude d'impact (cf. Illustration 3). Il se compose de façades métalliques avec fenêtres ou vitrines en verre avec la partie consacrée aux bureaux ancrée sur la façade nord-ouest, dans une composition reprenant la trame des modules construits par la société, le tout déployant 12 m de hauteur,

À l'ouest de ce hall est prévue une zone de manutention des modulaires équipée d'une grue permettant de les déplacer. Le processus de traitement et cheminement des modules et la zone réservée à leur stockage ne sont pas décrits dans l'étude d'impact.

**La MRAe recommande de détailler le processus de traitement et le cheminement des modules et de décrire leur zone de stockage.**

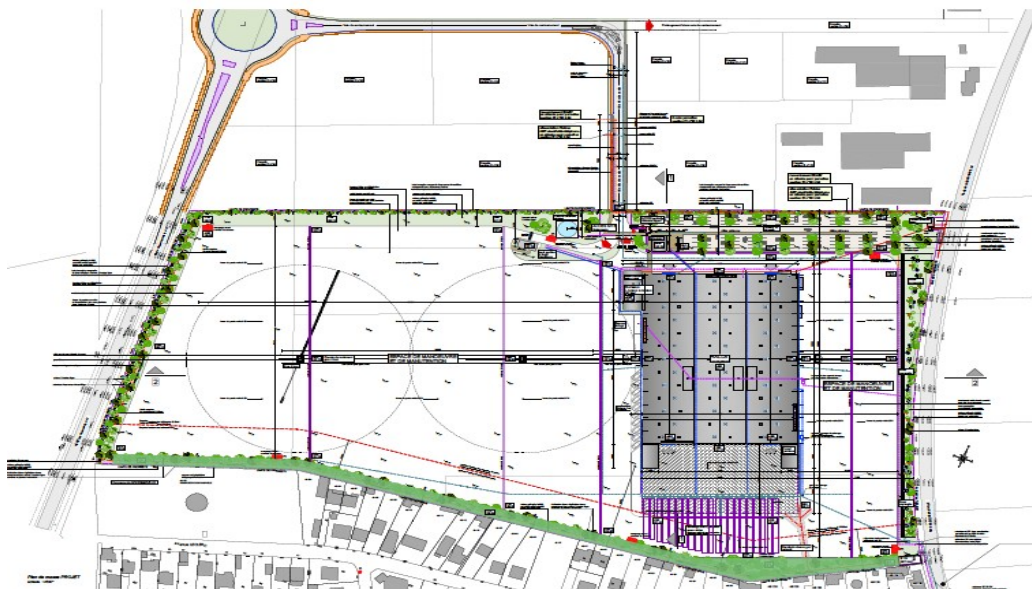


Illustration 2: Plan masse du projet - source : étude d'impact





Illustration 3: Projet architectural – source : étude d'impact

La modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-en-Parisis, nécessaire pour permettre la réalisation du projet, a été engagée essentiellement pour créer deux zones au sein du secteur AUE<sup>3</sup> : AUEa et AUEb, destinées à accueillir respectivement au nord une zone de petits lots libres pour des activités diversifiées et au sud un espace plus vaste dédié au projet faisant l'objet du présent avis. Elle apporte des modifications à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui concerne le secteur sud. La modification du PLU, d'après le dossier, porte également sur une correction mineure du règlement de la zone UA.

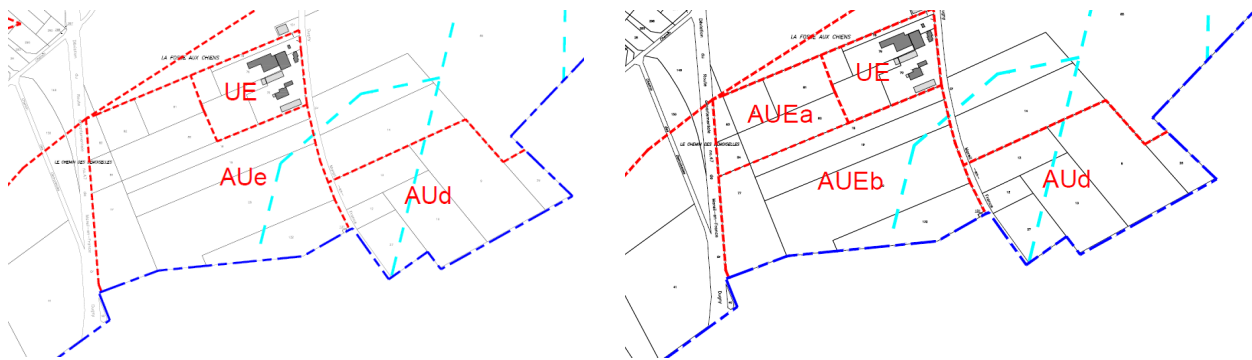


Fig. 4 : – Extrait du plan de zonage du PLU de Fontenay-en-Parisis au droit du projet (gauche : PLU en vigueur – droite : projet de modification)

Les observations de la MRAe sur l'évaluation environnementale de la modification de PLU sont traitées dans le chapitre 5 du présent avis.

### 3 Analyse des enjeux environnementaux

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

- la consommation d'espace notamment de terres agricoles ;
- les eaux pluviales et la protection de la ressource en eau ;
- la transformation du paysage ;
- les déplacements et nuisances associées ;
- les mouvements de terrain ;
- la biodiversité ;
- l'énergie ;

- 3 Zone à urbaniser pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatible avec un environnement urbain

- les travaux.

Chacun de ces enjeux fait l'objet d'un chapitre ci-après, dans lequel sont examinés à la fois l'état initial du site et les incidences potentielles du projet.

### **3.1 La consommation d'espace agricole**

L'environnement du projet est majoritairement agricole en zone péri-urbaine et la parcelle concernée par le projet, elle-même agricole, est bordée par des parcelles agricoles à l'est et l'ouest (Cf page 61 de l'étude d'impact), ce qui fait du volet agricole et de la consommation d'espaces agricoles (11,4 ha) en particulier un enjeu fort. Pourtant, l'état initial n'aborde pas cet enjeu, notamment en termes de valeur agronomique des terres et d'analyse fonctionnelle des parcelles.

Concernant la problématique de la consommation de terre agricoles, la MRAe note l'absence d'analyse sur le choix de la parcelle. La zone actuellement en friche, et non urbanisée, au nord du site est destinée à renforcer la zone d'activité existante. Celle-ci aurait pu être mobilisée pour le projet de « hall industriel » comme le préconise le SDRIF en donnant la priorité à la réhabilitation de friches plutôt qu'à la consommation d'espaces agricoles.

***La MRAe recommande de compléter l'état initial par une analyse de l'impact du projet sur la consommation d'espace et l'activité agricole et de justifier du choix du site pour le projet au lieu de la parcelle en friche située au nord.***

### **3.2 La protection de la ressource et la gestion des eaux pluviales**

La présence des captages d'alimentation en eau potable est prise en considération dans l'étude d'impact (page 86), ainsi que dans la modification n°3 du PLU proposée. Un paragraphe spécifique a été rédigé pour la zone AUE. Cette zone se situe dans le projet de périmètre de captage rapproché (PPR) et est contigüe au périmètre de protection immédiat (PPI) du captage d'eau potable de la Chapelle de Goussainville faisant l'objet d'une procédure en cours de déclaration d'utilité publique (DUP). Le projet se situe également dans le périmètre éloigné des captages F1 et F2 « La Fosse au Duc » à Fontenay-en-Parisis, établi par arrêté préfectoral de DUP n°03,139 du 14 août 2003. .

L'aquifère capté pour l'eau potable est celle de l'Yprésien, aquifère profond, protégé par des formations géologiques sus-jacentes, très peu perméables pour certaines.

Le porteur du projet a consulté l'Agence régionale de santé d'Ile-de-France qui lui a recommandé de suivre, pour son projet de Fontenay-en-Parisis, les prescriptions prévues pour le périmètre de protection rapprochée du captage de « la Fosse au Duc » à Fontenay-en-Parisis. Le porteur de projet ne reprend pas dans l'étude d'impact ces mesures qui permettraient d'éviter la pollution du captage de Goussainville.

***La MRAe recommande à la société SCI CGD1 de préciser les dispositions applicables au périmètre de protection rapprochée de l'arrêté préfectoral de DUP n°03,139 du 14 août 2003 pertinentes pour son installation et les mesures prises dans le projet pour les respecter.***

Cet enjeu fort de protection de captage implique que les eaux souterraines et des eaux de ruissellement fassent l'objet d'une analyse fine dans la configuration actuelle du dossier. A ce titre l'étude d'impact aborde bien le cadre géologique et hydrogéologique au droit du site. L'étude géotechnique réalisée permet ainsi d'identifier, en page 43, des horizons superficiels peu



perméables : limons argileux, argile limoneuse brune, argile brune à verdâtre, marnes à calcaire altéré beige à blanchâtre.

Si les résultats n'identifient pas d'eau dans les horizons supérieurs, le caractère peu perméable des couches n'exclut pas le phénomène de stagnation des eaux ponctuellement en surface suite à des pluies.

La collecte et le traitement des eaux pluviales, notamment celles ruisselant sur les zones imperméabilisées (hall industriel et du parking), peuvent avoir un impact fort sur la ressource en eau.

L'étude d'impact aborde la problématique des eaux pluviales par la caractérisation des actuels ruissellements au droit du site en page 52. Les descriptions en matière d'écoulements superficiels sont précises mais restent qualitatives. Il aurait été utile que les actuels écoulements superficiels soient quantifiés. L'étude indique les écoulements en provenance de l'amont hydraulique du site seraient en partie interceptés respectivement par :

- au nord (site d'un négoce de matériaux de construction) par un bassin d'infiltration ;
- au nord-ouest par le fossé de la route départementale RD47.

Le site intercepterait une partie des eaux pluviales issues de la route de Goussainville située au nord-est, surélevée, et non pourvue de fossés de rétention.

La MRAe en déduit que l'enjeu en matière de gestion des eaux pluviales, et notamment au regard du contexte local décrit dans l'état initial, concerne la protection du captage mais également la zone résidentielle située en aval hydraulique du site (au sud et sud-est).

***La MRAe recommande d'évaluer dans l'état initial le degré d'imperméabilisation du terrain, de quantifier les écoulements superficiels et de préciser le fonctionnement hydraulique du site, par exemple grâce à un schéma.***

#### Effets du projet

Le projet prévoit une imperméabilisation du site sans en préciser le taux (pages 85 à 87). Le plan de masse informe de l'agencement du bâtiment principal sur la parcelle sans préciser les surfaces imperméabilisées.

La MRAe note que l'orientation de l'OAP du PLU de Fontenay-en-Parisis suivante ne semble pas respectée par le projet (voir le plan de zonage sur la figure 4 ci-dessus) : « *Dans les secteurs urbains ou à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, il convient de ne pas réaliser de constructions ainsi que des remblais et des clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs* ». En effet, la figure 16 page 54 de l'étude d'impact indique qu'un écoulement emprunte un talweg .



Illustration 4: Extrait de la carte IGN de la commune de Fontenay-en-Parisis et sens du ruissellement (source Géoportail)

Selon la SCI CGD1 ce talweg drainerait la chaussée mitoyenne de la route de Goussainville, surélevée et non dotée de fossé.

**La MRAe recommande de veiller au respect de l'OAP du PLU de Fontenay-en-Parisis et que les constructions du site n'empiètent pas sur le talweg.**

Le projet prévoit également la réalisation d'un bassin de rétention enterré dont le dimensionnement, note de calcul à l'appui, est de 5044 m<sup>3</sup>, assorti d'un réseau de collecte étanche et de noues. Le rejet rejoindra le réseau d'eaux pluviales avec un débit de 0,7 l/s/ha. Les eaux de ruissellement des parkings et de la plateforme transiteront par un séparateur d'hydrocarbures avant rejet au bassin de rétention des eaux pluviales.

Les locaux à risque (local peinture, local de charge) seront équipés de bacs de rétention indépendants (page 87). Afin de contenir d'éventuelles pollutions, un clapet de sécurité et une vanne de sectionnement, sont prévus à l'aval du bassin enterré de régulation des eaux pluviales.

Les eaux usées produites sur le site, à savoir les eaux vannes de 60 personnes environs et les rejets ponctuels de la station de lavage des modules après pré-traitement, seront collectées par

un réseau séparatif puis dirigées vers le réseau existant de la commune de Goussainville, au sud est de la zone aménagée, géré par le SIAH Croult et Petit Rosne.

La MRAe prend acte de ces mesures qui permettent de prévenir tout risque de pollution et de contribuer à protéger la ressource en eau (stockage de produits chimiques dans un local, vanne de sécurité, séparateurs d'hydrocarbures).

**La MRAe recommande :**

- **de garantir la fiabilité et l'efficacité des dispositifs prévus (séparateur d'hydrocarbures, bacs de rétention) pour prévenir les risques de pollution ;**
- **de vérifier régulièrement l'étanchéité des ouvrages et des réseaux ;**
- **et de préciser leur mode d'entretien et leur accessibilité.**

La MRAe souligne que les ouvrages enterrés ne sont pas facilement accessibles pour leur entretien et que les dispositifs ouverts intégrés au paysage leur sont préférables (noues, bassin paysager). L'étude d'impact précise que ces dispositifs seront étanches.

De plus, l'orientation de l'OAP du PLU de Fontenay-en-Parisis prévoit de: « *Traiter le rejet des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et (d')adopter une gestion alternative des eaux pluviales au sein de l'opération (noues paysagères,...)* ».

La MRAe relève que les alternatives de gestion des eaux pluviales n'ont pas été étudiées, conformément à cette orientation.

La MRAE souligne par ailleurs, compte tenu de la surface de l'emprise du projet supérieure à 1 ha, que le projet est susceptible de relever d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau en matière de gestion des eaux pluviales. L'étude d'impact ne mentionne pas cette obligation réglementaire.

**La MRAe recommande :**

- **d'étudier la faisabilité d'un ouvrage non enterré et de justifier du choix d'un bassin de rétention enterré ;**
- **de préciser les moyens mis en œuvre pour l'accès et l'entretien du bassin enterré ;**
- **de préciser le taux d'imperméabilisation du site avant et après aménagement et si le projet relève d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0) ;**
- **de préciser la localisation exacte sur une carte des réseaux de collecte des eaux usées, du bassin de rétention<sup>4</sup> et de tous les réseaux de collecte (enterrés ou non) d'eaux pluviales afin de s'assurer que :**
  - **leur emplacement se situe bien en aval hydraulique du site, c'est-à-dire au sud de la parcelle en limite de la zone résidentielle ;**
  - **la zone habitée en aval est protégée du risque d'inondation pluviale ;**
  - **la ressource souterraine est bien protégée.**

### 3.3 Le paysage

Le projet se trouve à proximité immédiate de la Plaine de France qui se caractérise par un paysage un paysage agricole à champs ouverts, offrant des perceptions visuelles très lointaines. Le site du projet est donc particulièrement sensible aux aménagements qui viendraient le fragmenter et bloquer ses perceptions lointaines et proches, notamment depuis les habitations à proximité immédiate, au sud. La question des hauteurs de construction y est donc prégnante ; le paysage est un enjeu fort du projet.

La MRAe note que l'état initial produit des photos mais ne présente aucune analyse paysagère.

4 Le plan masse situé en annexe de l'étude d'impact n'est pas assez précis et lisible quant au positionnement des ouvrages

Elle rappelle que le site du projet est perceptible depuis différents points éloignés du site :

- au nord depuis le site classé La Butte Chatenay (D9 entre Chatenay et Puisieux) ;
- au sud depuis le site classé La Butte de Mareil (D47) et depuis la D47 le site inscrit de la Plaine de France ;

Le site est *a fortiori* très visible depuis des points plus proches comme la zone résidentielle située au sud.

**La MRAe recommande de compléter l'état initial du paysage par des vues depuis les zones de perception sensibles .**

#### Effets du projet

Le projet prévoit l'aménagement de volumes très perceptibles à savoir, un bâtiment de 12 m de hauteur, des halls et une grue de 46 m de hauteur qui viendront bloquer les perceptions lointaines et surtout celles depuis le quartier résidentiel de Goussainville adossé .

La MRAe note que les zones destinées à l'entreposage des modulaires ne sont pas précisées, ni la hauteur de cet entreposage.

De plus, la MRAe note que l'organisation spatiale d'ensemble, compte tenu des contraintes d'implantation du PLU prévoit un accès de service (sans doute des poids lourds), pour accéder aux halls, entre le bâtiment et la zone résidentielle.

Le projet propose une mesure compensatoire composée d'un merlon paysager planté d'arbres haute tige (1é à 15m) et d'arbustes.(3m). Les arbres haute tige plantés seront d'une hauteur minimale de 2 mètres 50. L'étude d'impact présente un schéma sommaire, sous forme d'une coupe mentionnant les angles de vision du bâtiment depuis les maisons voisines.

La MRAe observe que ce schéma ne visualise le paysage que depuis les résidences voisines et ne permet pas de juger de la mesure de compensation proposée pour le bâtiment ou les entreposages de modulaires.

La MRAe remarque que, dans les aménagements paysagers schématisés en limite du site les alignements d'arbres et de peupliers ne semblent pas être conservés dans le projet, alors qu'ils pourraient contribuer à masquer les volumes induits par le projet.

La MRAe note qu'une orientation de l'OAP du PLU de Fontenay-en-paris prévoit de : « *Conserver la végétation existante aux abords des axes routiers et en limite de zones* ».

**La MRAe recommande :**

- **, en complément de la mesure compensatoire proposée par le pétitionnaire, de conserver les alignements d'arbres et de peupliers actuellement implantés sur le site ;**
- **de les intégrer dans l'aménagement paysager ;**
- **et de fournir des modélisations visuelles de cet aménagement paysager en prenant en compte la zone de stockage de modulaires.**

La MRAe ajoute que, dans le respect des orientations de l'OAP, le maître d'ouvrage devra aménager une bande paysagère d'une profondeur minimale de 30 m en limite avec la commune de Goussainville, afin d'assurer au mieux la transition entre l'espace à vocation d'activités et les habitations existantes de Goussainville.

### 3.4 Le trafic et les nuisances associées

Le trafic actuel est qualifié de fluide avec des pics aux heures de pointe. Le projet va engendrer un trafic routier supplémentaire non négligeable dans le secteur. Le projet prévoit une voie de desserte et un carrefour giratoire au niveau de la RD47, afin de connecter la zone à aménager à la francilienne RN104. Le dossier indique une augmentation de 1,5 % du trafic existant sur les voies contiguës. Le pétitionnaire prévoit des circulations de camions en dehors des heures de pointe pour atténuer leur impact sur la circulation dans l'environnement du projet.

***La MRAe recommande de quantifier l'impact des futurs trafics (camions et voitures) sur les déplacements actuels (des riverains et des agriculteurs) et de proposer des mesures de réduction voire de compensation le cas échéant.***

Concernant le bruit, un état sonore initial a été mené en octobre 2018 sur la base de mesures de terrain mettant en évidence les principales sources de bruit : trafics routiers et aériens (RN104, RD47, route de Goussainville, aéroport Charles de Gaulle).

Concernant les effets du projet sur le bruit, l'étude d'impact procède à un calcul sommaire prenant en compte un trafic de 20 poids lourds circulant en période de jour et conclut que : « *l'influence du bruit issue de l'activité du projet est à peine perceptible au regard du bruit environnant déjà présent sur le site* ».

La MRAe relève que les horaires de fonctionnement du site ne sont pas mentionnées dans l'étude d'impact..

La MRAe souligne que les nuisances sonores générées par les activités exercées sur le site (hargement/déchargement, manutention, lavage, réparations) ne sont pas évaluées.

***La MRAe recommande une analyse plus précise des nuisances sonores générées par ces activités pour les riverains les plus proches et de prévoir, le cas échéant les mesures de protection acoustiques nécessaires.***

Considérant la qualité de l'air, l'état initial est analysé sur la base des données d'Airparif et est jugée bonne. Concernant les effets du projet, le projet générera des émissions atmosphériques diffuses dues aux gaz d'échappement des véhicules. L'impact du trafic moyen, estimé à 15 poids lourds de livraison et des 180 véhicules légers (personnel de service), est considéré par le pétitionnaire comme faible en comparaison aux émissions produites par les voies routières environnantes.

### 3.5 Les mouvements de terrain

L'étude d'impact fait référence en page 43 à une étude géotechnique devant identifier les contraintes susceptibles d'avoir une incidence sur les constructions. Toutefois, les résultats ne sont pas présentés dans l'étude d'impact qui se limite à la mention en page 44 de la présence d'un horizon de gypse de trois mètres d'épaisseur dans la formation géologique du Marinésien. Seule l'annexe 9 de l'étude d'impact fait référence à des risques de mouvements de terrain en rapport avec des marnières « *constituant un niveau de risques élevé en raison notamment de l'impossibilité de les visiter et de faire un diagnostic* ». Des carrières souterraines sont évoquées dans une note émanant des services de l'État (jointe en annexe) qui mentionne la nécessité de : « *faire réaliser une étude de sol préalablement à toute forme d'utilisation nouvelle du sol* » sans précision sur la commune ou le secteur concerné.

La MRAE rappelle que les cavités peuvent être à l'origine d'affaissements et d'effondrements localisés (fontis). Elle considère que les mouvements de terrain constituent un enjeu du projet. L'étude d'impact ne comporte aucune analyse du risque de mouvements de terrains sur les futurs

aménagements et constructions. La MRAe rappelle que les risques de formation de fontis peuvent être prévenus par des travaux de consolidation, avec des fondations profondes ancrées sous les carrières après comblement de celles-ci pour des bâtiments plus importants.

**La MRAe recommande de présenter les résultats de l'étude géotechnique et proposer des mesures permettant de prévenir les risques dus aux mouvements de terrain.**

### 3.6 La biodiversité

L'état initial de l'étude d'impact indique en page 39 l'existence, au sein du site, d'habitats naturels ou semi-naturels influencés par les activités anthropiques où les enjeux flores et habitats sont faibles. Il conclut que le site d'implantation du projet présente des enjeux *a priori* faibles qui s'expliquent par sa nature agricole, en contexte péri-urbain, éloigné de réservoirs de biodiversité et bordé par des infrastructures et donc peu fonctionnel sur le plan écologique. D'après le maître d'ouvrage, parmi 64 espèces végétales observées, aucune n'est protégée.

L'étude d'impact mentionne la réalisation d'inventaires de la faune réalisés en septembre 2018, lors d'un unique passage. Le périmètre serait, d'après l'étude d'impact, fréquenté par des espèces communes (mammifères terrestres, amphibiens, avifaunes et reptiles). L'étude d'impact mentionne en lisière nord du site la présence avérée de la Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), chauve souris remarquable en voie de disparition en Ile-de-France et protégée en Europe et sur le territoire métropolitain.

L'étude d'impact ne mentionne pas la présence, en limite de parcelle (fond des jardins du quartier de la Chapellerie au sud et boisement au nord du site) de 16 espèces d'oiseaux mises en évidence dans l'étude écologique. Parmi les espèces recensées, le Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) est une espèce protégée, considérée comme vulnérable à l'échelle nationale, mais non menacée au niveau régional.

#### Effets du projet

L'étude d'impact conclut que le projet n'aura pas d'incidence majeure sur la faune et la flore du site. Elle prévoit toutefois la pose de 40 gîtes à chauve-souris sur le bâti (page 91). Elle propose également la pose de 40 nichoirs sur le bâti et dans les alignements d'arbres.

S'agissant des espèces protégées au niveau national, la MRAe rappelle l'interdiction de les détruire (les espèces protégées et leurs habitats) ainsi que la nécessité de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées.

**La MRAe recommande :**

- **en complément des mesures proposées par le maître d'ouvrage pour la préservation des chiroptères et de l'avifaune (gîtes et nichoirs), de veiller au maintien des arbres susceptibles de présenter des gîtes propices aux chauves-souris.**
- **De préciser les surfaces de pleine terre, ou de jardinière le cas échéant, consacrées aux espaces verts.**

### 3.7 La consommation énergétique

L'étude d'impact en page 102 présente une estimation des besoins énergétiques du projet. Elle prévoit les approvisionnements suivants :

- une alimentation électrique par un transformateur depuis la limite de propriété Nord-Est de la parcelle ;
- un chauffage et rafraîchissement des bureaux et locaux sociaux par un système de pompes à chaleur associé à des panneaux rayonnants thermiques ;

- une production d'eau chaude sanitaire par de panneaux solaires thermiques ;
- des installations de bornes de recharges électriques pour les véhicules des salariés et de service ;
- le chauffage thermodynamique à énergie renouvelable, la sur-isolation des bureaux, l'éclairage naturel.

### 3.8 La phase chantier

Les travaux s'étendront sur 9 mois. L'étude d'impact (de page 104 à 106) prévoit des mesures de protection vis-à-vis des riverains (eaux pluviales, bruit,...) mais aussi vis-à-vis de la ressource en eau.

## 4 Justification du projet

L'étude d'impact indique les orientations qui ont guidé les différents choix relatifs au projet (*pages C-10 à C-12*). La SCI CGD1 souhait s'implanter dans le nord de la région parisienne. Elle a choisi cette zone à urbaniser dans une zone d'activité de Fontenay-en-Parisis, notamment en raison de sa proximité aux grands axes routiers. La justification du projet ne présente pas de variante. Elle mériterait d'être approfondie notamment concernant la consommation d'espace agricole, l'artificialisation des sols et les nuisances générés (déplacement, gênes sonores). La MRAe renvoie à la recommandation formulée ci-avant dans le paragraphe portant sur la consommation de terres agricoles.

## 5 Évaluation environnementale de la modification du PLU

L'évaluation environnementale de la modification de PLU est traitée dans un rapport de présentation distinct de l'étude d'impact du projet, qui respecte le contenu réglementaire attendu au titre des articles R.151-1 à -5 du code de l'urbanisme. Elle n'appelle pas d'observation supplémentaire à celles émises sur l'étude d'impact du projet de la SCI CGD1 . L'analyse des incidences de la modification du PLU et la justification de ses choix doivent porter sur les modifications apportées dispositions du PLU et non sur les caractéristiques connues du projet de construction du hall industriel et de bureaux qui ne peut être autorisé sans ces modifications qui définissent des règles qui, si elles sont adoptées, seront opposables à d'autres projets potentiels.

***La MRAe recommande de faire porter l'analyse des incidences de la modification du PLU et la justification de ses choix sur les dispositions modifiées du PLU et non sur les caractéristiques connues du projet de construction du projet industriel.***

Concernant la création d'un carrefour d'accès et une voie de desserte dans le prolongement de la RD47, deux options de desserte interne cumulables sont possibles d'après l'OAP modifié. La première, qui est retenue dans le plan masse du projet, emprunte la voie existante au droit de la zone d'activité déjà constituée, se raccordant à la route de Goussainville. La deuxième voie inscrite dans l'OAP contourne cette zone par le sud. Ce document indique que le schéma localisant ces deux options est un principe à respecter dans l'esprit et non à la lettre (cf illustration 5).



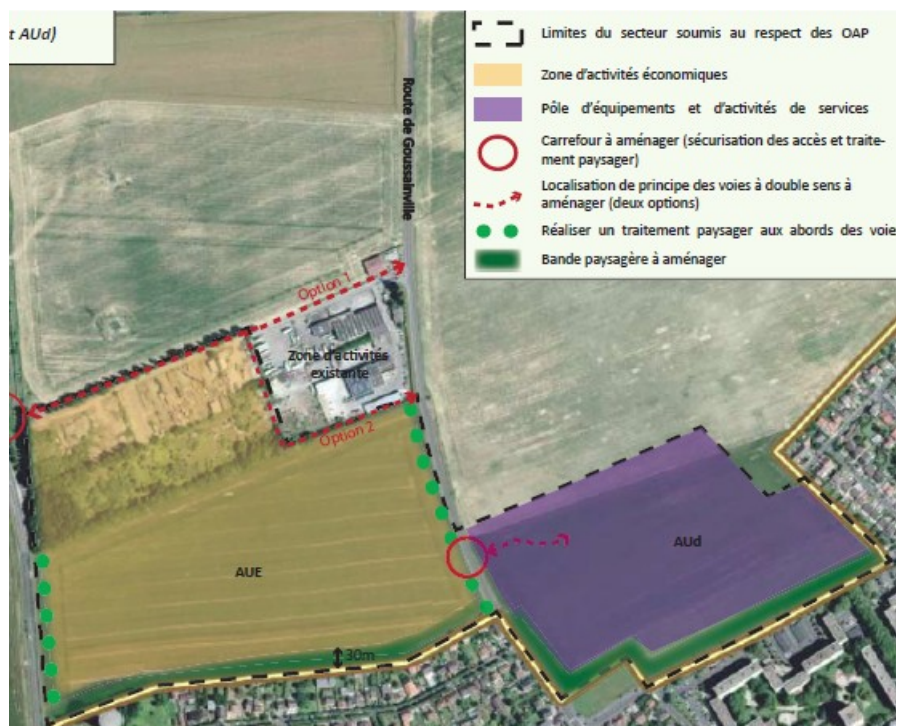


Illustration 5: Plan de l'OAP. Source rapport de présentation - OAP p.3

**La MRAe recommande de supprimer la seconde possibilité de voie inscrite dans l'OAP qui contourne le site par sa zone sud et qui engendrerait, si elle était retenue, des nuisances sonores pour la zone résidentielle en lien avec les opérations de manutention et de déchargement.**

## 6 Participation du public

Le résumé non technique proposé dans le dossier est trop court et ne met pas assez en avant les enjeux du projet.

Par ailleurs, le présent avis doit être joint au dossier mis à la disposition 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 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,

son président délégué,



Jean-Paul Le Divenah