

Direction régionale de l'Environnement  
d'Île-de-France  
Bassin Seine-Normandie  
N° 2010-10007/DIREN

Le 29 JUIN 2010

Évaluation environnementale des projets

**Avis de l'autorité environnementale sur le dossier de création de la  
ZAC de la Châtaigneraie à Menucourt (Val d'Oise).**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le dossier de création de la ZAC de la Châtaigneraie à Menucourt (Val d'Oise). L'étude d'impact est complète et bien illustrée.

Ce projet de construction de 300 logements sur 7,5 hectares dans une démarche d'éco-quartier s'inscrit dans une politique locale de l'habitat conduite par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.

L'étude d'impact est claire et synthétique. L'Autorité Environnementale souligne que le projet de création de ZAC porte sur la moitié de la zone d'étude sans préciser ce que deviendra la deuxième partie.

Du point de vue environnemental, un système innovant de réutilisation des eaux pluviales favorisera la gestion de l'eau. Les dispositions énergétiques seront à confirmer.

Le traitement paysager de cette ZAC située aux limites du Parc National Régional du Vexin français devra être particulièrement soigné en intégrant les contraintes liées au relief de la ZAC située en pied de la butte boisée et en prenant en compte les transitions entre zone urbanisée et zone agricole.

\*  
\* \* \*

*Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de  
l'environnement d'Île-de-France.*



## AVIS

### **1. L'évaluation environnementale**

#### **1.1 Présentation de la réglementation :**

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive n°85/337/CEE du 27 juin 1985 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. Dans ce sens, le décret n°2009-496 du 30 avril 2009, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2009 désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

La saisine pour ce projet est conforme au décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement. L'autorité environnementale est le préfet de région.

#### **1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale**

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public 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 85/337/CEE.

A la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments dont l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

#### **1.3. Contexte du projet**

Située à environ 45 km de Paris-Notre-Dame, la commune de Menucourt (Val d'Oise) qui fait partie de Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et qui se situe en bordure du Parc naturel régional du Vexin français, envisage un développement urbain modéré sur un terrain qui appartient à la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. En raison de la présence d'espaces boisés au Nord et au Sud de Menucourt et du projet de rocade Sud de l'agglomération à l'Est, seul l'Ouest, avec le secteur de la Châtaigneraie, dispose de l'espace nécessaire pour ce développement. Ce nouveau quartier viendra ainsi prolonger le secteur pavillonnaire construit dans les années 70.

#### **1.4. Description générale du projet**

Le projet de création de ZAC prévoit l'aménagement d'un écoquartier sur le secteur de La Châtaigneraie, d'une capacité d'environ 300 à 330 logements mixtes avec des espaces publics sur 7,5 hectares de terrains à urbaniser actuellement cultivés.

La zone d'étude porte sur plus de 14 hectares, seuls les plus proches de la partie déjà urbanisée sont concernés par le projet de ZAC. En effet, un premier plan de masse comportant une urbanisation plus avant de la colline a été abandonné. Le plan de masse retenu comprend des aménagements conçus dans une optique de développement durable avec la mise en oeuvre d'énergies renouvelables et de performances énergétiques des bâtiments.

A ce jour, le projet ne prévoit pas la construction d'équipements publics sur la zone d'étude.

Des réseaux seront créés afin de raccorder la ZAC à la commune tout en favorisant les circulations douces et les transports en commun.

L'autorité environnementale se félicite que le projet de ZAC de La Chataignerale ait fait l'objet d'une prise en considération de l'environnement, tant du point de vue de son intégration paysagère que du point de vue énergétique.

## **2. Analyse de l'étude d'impact**

Dans sa forme, le dossier présenté est globalement satisfaisant et l'étude d'impact est complète, détaillée et bien illustrée par des photos, de nombreux plans et croquis et des coupes des bâtiments projetés.

### **2.1. Description de l'état initial**

La description de l'état initial permet d'apprécier les principaux enjeux de l'opération. Actuellement, le terrain est cultivé comme ceux du plateau agricole du Vexin. Le projet n'est pas impacté par le bruit routier, n'est proche d'aucun cours d'eau, mais en ce qui concerne la géologie pourrait être sujet à des retraits-gonflements d'argile. Le projet est proche du Parc Naturel du Vexin Français et du massif forestier de l'Hautill sans pour autant en faire partie.

### **2.2 Justification du projet retenu**

Le projet a été retenu parce qu'il répond aux objectifs fixés pour créer un écoquartier de maisons individuelles et de petits collectifs.

Dans un secteur accessible, il se raccordera au tissu urbain existant, une organisation compacte et bioclimatique. Il devrait bénéficier d'une implantation respectueuse du paysage avec la conservation des vues et l'utilisation de la topographies pour une intégration discrète des logements les plus hauts.

## **3. Les impacts environnementaux et les mesures proposées par le pétitionnaire**

L'autorité environnementale apprécie que l'ensemble des enjeux environnementaux soient analysés et que des mesures, parfois innovantes, soient prises dans une démarche de développement durable par le pétitionnaire.

En ce qui concerne les effets sur la géologie, les principes de fondations adaptées au retrait-gonflement des argiles ont fait l'objet de cahiers des charges.

S'agissant de l'assainissement de la zone, le projet devra se raccorder au réseau de la commune. Le projet prend en compte les aspects hydrauliques conformément au SDAGE Seine-Normandie qui préconise la gestion des eaux de ruissellement à la source, en privilégiant l'infiltration, le stockage ou le recyclage des eaux pluviales plutôt que leur transfert en réseau, si l'étude de sols le permet. Un système innovant de récupération et de régulation des eaux de toitures permettra de séparer les « eaux claires » adapté au nettoyage des voiries et à l'arrosage des espaces verts et les « eaux grises » de ruissellement des voiries et des trottoirs qui seront stockées et traitées (par déshuileur). Par ailleurs, les eaux pluviales seront traitées par des bassins filtrants.

S'agissant de la démarche de création d'un éco-quartier, le projet intègre des principes de développement durable afin de réduire l'empreinte écologique du projet sur

l'environnement. Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise - CACP a mis en place une cellule de travail pour faire avancer la réflexion.

En ce qui concerne la réduction de la consommation énergétique, la consommation énergétique du quartier sera réduite, la ZAC sera aménagée avec des bâtiments basses consommations (< à 65 kWh/m<sup>2</sup>/an) ou passifs (< à 65 kWh/m<sup>2</sup>/an) qui auront recours aux énergies renouvelables (panneau solaire, géothermie...).

La consommation en énergie primaire telle que l'électricité devra être minimale (environ 50 kWh/m<sup>2</sup>/an).

En ce qui concerne la gestion des déplacements, le projet limitera ses émissions de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère, l'aménagement de voies pour inciter les circulations douces a été privilégié. Ainsi les déplacements à pied, en vélo, ou en transport en commun seront favorisés et limiteront l'usage de la voiture.

En ce qui concerne la limitation de production des déchets, le tri sélectif sera effectué sur le quartier.

Du point de vue de l'insertion paysagère du projet dans le site, l'autorité environnementale remarque que le projet d'implantation des bâtiments ne prend pas en compte la topographie des lieux au flanc de la colline. Les constructions sont disposées en bandes rectilignes. L'Autorité Environnementale souligne l'importance de réaliser un traitement paysager particulier (travail sur des lisières boisées, des boqueteaux), des franges entre la zone urbanisée et la zone agricole afin d'intégrer ces constructions dans le grand paysage aux portes du Parc Naturel Régional du Vexin français.

#### **4. Résumé Non Technique**

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le document présenté est de bonne qualité et des synthèses thématiques des contraintes permettent au lecteur de se référer au contexte de cette opération.

#### **5. Information, Consultation et participation du public**

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de Région et de la Direction Régionale de l'Environnement d'Ile-de-France. Celui-ci doit être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Pour le Préfet de la Région d'Ile-de-France,  
Préfet de Paris, et par délégation,  
Le Préfet Secrétaire Général,

**Laurent FISCUS**