

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE CERGY-PONTOISE**

N° 2011922

---

Association VAL D'OISE ENVIRONNEMENT et  
autres

---

M. Franck-Emmanuel Baude  
Rapporteur

---

Mme Laure Maisonneuve  
Rapporteuse publique

---

Audience du 14 février 2023  
Décision du 7 mars 2023

---

68-03-03-02

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoire enregistrés les 19 novembre 2020, 4 août 2021 et 8 décembre 2021, l'association Val d'Oise Environnement, l'association syndicale autorisée ASA Secteur Nord et l'association de défense des habitants de l'est du Val d'Oise (Adhevo), représentées par Me Pierre Heddi, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2020 par lequel le maire de la commune de Fontenay-en-Parisis a délivré à la société SCI SDG1 un permis de construire au lieu-dit « La fosse aux chiens », ensemble le rejet de leur recours gracieux à l'encontre de cet arrêté et l'arrêté de permis modificatif du 8 octobre 2021 ;

2°) de mettre à la charge de la commune la somme de 3 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- la demande de permis de construire modificatif n'est pas signée par une personne habilitée à présenter une telle demande ;
- le permis a été délivré au terme d'une procédure de participation du public par voie électronique irrégulière ;
- le permis a été délivré en méconnaissance de l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme ;
- le permis a été délivré en méconnaissance de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme ;
- l'étude d'impact du projet est incomplète en matière d'exposition au bruit, d'altération des paysages et d'atteinte aux terres agricoles ;
- l'étude d'impact ne présente pas les solutions alternatives envisagées ;

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise

(1<sup>ère</sup> chambre)

- le permis méconnaît les dispositions des articles AUE 2 et AUE 10 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-en-Parisis ;
- le permis n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables ;
- le permis a été délivré sur le fondement de dispositions illégales du plan local d'urbanisme ;
- l'arrêté méconnaît l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.

Par des mémoires enregistrés les 9 mars 2021, 11 août 2021, 5 novembre 2021 et 15 décembre 2021 la commune de Fontenay-en-Parisis, représentée par la SELARL Concept Avocat, agissant par Me Christophe Agostini, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge des requérantes la somme de 3 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Elle fait valoir que la requête est irrecevable et que les moyens ne sont pas fondés.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 3 février 2022 par ordonnance du 3 janvier 2022.

En application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, les parties ont été informées de ce que le tribunal était susceptible de surseoir à statuer ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code rural ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code rural et de la pêche maritime ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Après avoir entendu au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Baude, rapporteur
- les conclusions de Mme Maisonneuve, rapporteure publique,
- et les observations de Me Heddi, représentant l'association Val d'Oise Environnement.

Une note en délibéré présentée par les associations requérantes a été enregistrée le 15 février 2023.

Considérant ce qui suit :

1. L'association Val d'Oise Environnement et autres demandent au tribunal d'annuler l'arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2020 par lequel le maire de la commune a délivré à la société SCI SDG1 un permis de construire, au lieu-dit « la fosse aux chiens », une halle industrielle, ensemble le rejet de leur recours gracieux à l'encontre de cet arrêté et l'arrêté de permis modificatif du 8 octobre 2021.

#### **Sur la recevabilité :**

2. Il ressort des pièces du dossier que l'association de défense des habitants de l'est du Val d'Oise a pour objet statutaire « de veiller au respect de l'environnement, du droit et de la légalité sous toutes ses formes, des deniers publics et des intérêts des contribuables, de veiller à ce

que toutes les activités, qu'elles soient industrielles, agricoles, commerciales ou artisanales, s'exercent dans le respect de l'environnement, de la tranquillité et du cadre de vie des habitants. Elle a aussi pour objet de lutter contre toute forme de nuisance ou de pollution, qu'elle soit sonore, atmosphérique, aquatique (nappe, sources et cour d'eau) ou terrestre (sols, végétation, biodiversité), de lutter contre les décharges illégales et les dégradations des biens publics, dont les espaces naturels ou forestiers. Elle a aussi pour objet de sauvegarder le patrimoine, bâti ou non, les chemins ruraux, communaux, de randonnées, fréquentés ou non, et de sauvegarder le patrimoine, archéologique sous toutes ses formes. Elle a aussi pour objet de faciliter la participation des citoyens à la défense individuelle ou familiale de leur condition et de leur cadre de vie, et de combattre toute forme d'exclusion qu'elle celle-ci soit économique, sociale, raciale, religieuse, sexuelle, administrative ou environnementale », et que « sa zone d'action se situe sur tout le territoire à l'Est du Val d'Oise, c'est-à-dire à l'Est de la rivière Oise, rivière et rives incluses. Elle peut s'étendre à toute cause, y compris lointaine, ayant un effet sur son territoire ». La généralité de cet objet et l'étendue de ce périmètre d'action font obstacle à ce que le permis de construire délivré à la société SCI SDG1 puisse être regardé comme ayant un rapport direct avec l'objet statutaire de l'Adhevo. Par suite, l'association Adhevo ne justifie pas d'un intérêt à agir à l'encontre de la décision en litige. Dès lors la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt à agir de l'association doit être accueillie.

3. Il ressort des pièces du dossier qu'aux termes de l'article 4 de ses statuts, l'association syndicale ASA Secteur Nord a pour but d'aménager certains quartiers de Goussainville « au point de vue viabilité, alimentation en eau potable, en gaz, assainissement, écoulement des eaux pluviales et usées et éclairage » et qu'elle est propriétaire dans son périmètre d'activité des moyens de production et distribution d'eau de Goussainville, notamment du château d'eau de la Chapellerie, située à proximité de la fosse aux chiens. Le permis de construire attaqué, qui vise à artificialiser des sols à proximité immédiate de Goussainville, présente ainsi un rapport direct avec l'objet statutaire de cette association. Dès lors la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt à agir de l'association syndicale doit être écarté.

4. Il ressort des pièces du dossier que l'ASA Secteur Nord, dont le président a reçu mandat du conseil d'administration le 5 juin 2020 pour introduire la requête, est un établissement public soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires dont, aux termes de l'article 23, le président est le représentant légal. Dès lors la fin de non-recevoir tirée de ce que la requête a été introduite par une personne n'ayant pas qualité, aux termes des statuts, pour représenter l'association syndicale en justice doit être écartée.

5. Il ressort également des pièces du dossier que l'ASA Secteur Nord, par sa nature d'établissement public, n'est pas soumis aux dispositions du code de l'urbanisme applicables aux seules associations. Elle n'était donc pas tenue d'accomplir les formalités auxquelles l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme soumet les recours contentieux introduits par une association. Dès lors la fin de non-recevoir tirée de la méconnaissance de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme ne peut qu'être écartée.

6. Il ressort des pièces du dossier que l'association Val d'Oise Environnement est une association agréée pour le département du Val d'Oise au titre de l'article L. 252-1 du code rural, devenu l'article 141-1 du code de l'environnement, par arrêté du ministre de l'environnement du 19 août 1996 pour le département du Val d'Oise. Elle bénéficie à ce titre d'une présomption d'intérêt à agir pour contester toute décision administrative ayant un rapport direct avec son objet et ses activités statutaires et produisant des effets dommageables pour l'environnement sur tout ou partie du territoire pour lequel elle bénéficie de l'agrément. Elle a pour objet, aux termes de l'article

2 de ses statuts, de défendre l'environnement et de concourir à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie dans le département du Val d'Oise. Son président a été autorisé à introduire la présente requête par une délibération de son conseil d'administration en date du 26 septembre 2020. Elle produit le récépissé de déclaration de modification de ses statuts auprès du sous-préfet de Sarcelles daté du 30 octobre 2009. Il en résulte que l'association Val d'Oise Environnement est recevable à demander l'annulation de l'arrêté du 1er juillet 2020 du maire de la commune de Fontenay-en-Parisis.

7. Il y a lieu dans ces conditions d'écarter la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité des conclusions présentées par l'association syndicale ASA Secteur Nord et l'association Val d'Oise Environnement et d'examiner au fond la requête.

**Sur l'exception d'illégalité de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-en-Parisis :**

8. Aux termes des dispositions de l'article L. 600-12 du code de l'urbanisme : « *Sous réserve de l'application des articles L. 600-12-1 et L. 442-14, l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale immédiatement antérieur* ».

9. Lorsqu'un motif d'illégalité non étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet est susceptible de conduire à remettre en vigueur tout ou partie du document local d'urbanisme immédiatement antérieur, le moyen tiré de l'exception d'illégalité du document local d'urbanisme à l'appui d'un recours en annulation d'une autorisation d'urbanisme ne peut être utilement soulevé que si le requérant soutient également que cette autorisation méconnaît les dispositions pertinentes ainsi remises en vigueur.

10. Il résulte du jugement n° 2006325 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 7 mars 2023 que celui-ci a constaté l'illégalité partielle la délibération du 4 février 2020 ayant approuvé la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-en-Parisis en tant seulement qu'elle approuve le chapitre « déplacements et accessibilité » des orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur sud. Pour les mêmes motifs que ceux retenus par ce jugement, les requérants sont fondés, dans cette mesure, à soutenir que cette délibération est entachée d'illégalité.

11. Toutefois, le projet comporte l'aménagement, au nord du terrain d'assiette, entre une parcelle en friche à l'ouest et une zone d'activités économiques à l'est, d'une voie routière de 150 mètres de longueur. Il ne résulte pas des pièces du dossier, et il n'est d'ailleurs pas soutenu, que les dispositions applicables à l'emprise de cette voie routière, antérieurement à l'approbation des orientations déclarées illégales, font obstacle à l'aménagement d'une telle voie routière, cet équipement étant conforme à la vocation urbaine la zone depuis 2006. L'illégalité partielle de la délibération du 4 février 2020 approuvant la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-en-Parisis est dans ces conditions sans influence la légalité du permis de construire litigieux. Le moyen tiré de l'illégalité du permis de construire en raison de l'illégalité de cette délibération doit dès lors être écarté.

**Sur les autres conclusions d'annulation :**

12. En premier lieu, aux termes de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la*

*commune dans laquelle les travaux sont envisagés : a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ; c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »*

13. Il ressort des pièces du dossier que les demandes de permis de construire et de permis de construire modificatif ont été signées par M. Patrice Cougnaud en qualité de représentant légal de la société SCI SGD1. Dès lors le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées manque en fait et doit être écarté.

14. En second lieu, aux termes de l'article R. 123-46-1 du code de l'environnement relatif aux modalités de publication de l'avis de participation par voie électronique : *« Cet avis est en outre publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés et affiché dans les locaux de l'autorité compétente pour élaborer le plan ou programme ou autoriser le projet. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans un journal à diffusion nationale. Pour les projets, l'avis est également publié par voie d'affichage dans les mairies des communes dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes, l'avis est publié par voie d'affichage dans les locaux de l'autorité responsable de leur élaboration. »*

15. Il ressort des pièces du dossier que les habitants du quartier de la Chapellerie à Goussainville sont susceptibles d'être affectés par un projet susceptible d'engendrer des nuisances sonores et d'altérer leurs vues. A ce titre, l'avis d'ouverture de la participation du public par voie électronique aurait dû être affiché dans les locaux de la mairie de Goussainville. Toutefois, il ressort également de ces mêmes pièces que cet avis a été affiché sur le terrain d'assiette du projet et que l'association syndicale « ASA Secteur Nord » a participé effectivement à la consultation publique en y versant une contribution portant non seulement sur les inconvénients du projet sur la ressource en eau mais aussi sur ses impacts paysagers et ses nuisances pour les habitants proches du projet. Enfin, le rapport de l'enquête publique ayant porté sur la modification n°3 du PLU de la commune de Fontenay-en-Parisis, indique celle-ci s'est tenue du 18 novembre au 18 décembre 2019, qu'elle a porté autant sur la modification du PLU que sur l'opportunité d'accueillir sur le terrain de la « fosse aux chiens » le projet de halle industrielle faisant l'objet du permis de construire, et enfin que les habitants de Goussainville ont pris une part active à cette enquête publique. Dans ces conditions le défaut d'affichage, qui n'est pas contesté, n'a pas eu pour effet de nuire à l'information complète de la population et n'a pas été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative. Il en résulte que le moyen tiré de ce que l'irrégularité de la procédure de participation du public par voie électronique doit être écarté.

16. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme : *« Lorsque la décision autorise un projet soumis à étude d'impact, elle est accompagnée d'un document comportant les informations prévues à l'article L. 122-1 du code de l'environnement ».*

17. Ces dispositions exigent que l'auteur de la décision, une fois cette dernière prise, porte à la connaissance du public une information supplémentaire explicitant les motifs et les considérations qui l'ont fondée. Elles ne sauraient toutefois être interprétées comme imposant une motivation en la forme de la décision qui serait une condition de sa légalité. Par suite, la circonstance que les informations prévues par les dispositions précitées de l'article L. 122-1 du code de l'environnement n'ont pas été jointes à l'arrêté attaqué est sans incidence sur leur légalité. Dès lors il y a lieu d'écarter le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme.

18. En quatrième lieu, aux termes de l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime : « *Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire (...)* ».

19. Il ne résulte pas de ces dispositions que l'étude préalable relative aux travaux susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole doit être versée au dossier de la demande de permis de construire lorsque les travaux sont soumis à la délivrance d'une telle autorisation, ni qu'elle doit être réalisée antérieurement à cette délivrance. Dès lors le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions doit être écarté comme inopérant.

20. En cinquième lieu, aux termes de l'article AUE 2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-en-Parisis : « *Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m 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. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises en compte pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,- des ZAC ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération* ».

21. Il ressort des pièces du dossier qu'un talweg est matérialisé sur le terrain d'assiette du projet. Il ressort plus particulièrement de l'étude d'impact que la surélévation de la route de Goussainville, à l'ouest du projet, de près de soixante centimètres par rapport au terrain d'assiette fera obstacle à l'écoulement des eaux provenant du bassin versant, et que seules les eaux ruisselant sur la chaussée de la route, sur une distance de deux cents mètres en aval du point le plus haut de la route, sont susceptibles de s'écouler dans le talweg. En outre le projet prévoit l'aménagement de noues et d'un bassin de régulation des eaux pluviales. Dès lors, eu égard aux volumes limités des eaux du bassin versant susceptibles d'être recueillies sur le terrain, le projet, alors même qu'il implante la halle industrielle à moins de 5 mètres du talweg, n'est pas susceptible d'aggraver le risque d'écoulement ailleurs. Dès lors il y a lieu d'écarter le moyen tiré de la non-conformité du projet avec l'article AUE 2 du règlement.

22. En sixième lieu, aux termes article AUE 10 - hauteur des constructions : « *10-1 La hauteur au point le plus haut des constructions est limitée à 8 m au point le plus haut cheminées et antennes exclues. 10-2 Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminée ne sont pas soumis à l'article AUE 10-1. 10-3 Les locaux techniques des toitures terrasses d'une hauteur supérieure à 1 m 20 sont interdits. 10-4 La hauteur au point le plus haut des constructions, pour les terrains en pente, est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon. 10-5 La hauteur au point le plus haut des annexes et locaux techniques est de 3m5* ».

23. Il résulte de ces dispositions, éclairées de la définition que donne le lexique du règlement des notions de « terrain naturel » et de « hauteur de la construction », qu'il convient, pour déterminer si la hauteur d'une construction est conforme aux dispositions de l'article AUE10 du règlement, de calculer la distance verticale entre le terrain naturel et le point le plus haut de la toiture, et, lorsque le terrain est en pente, d'effectuer cette mesure à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon. Il ressort des plans de coupe du dossier de permis de construire modificatif que la hauteur de la façade nord de la halle industrielle, mesurée conformément à ces dispositions, atteint 11,5 m et n'excède pas la hauteur maximale autorisée de douze mètres. Dès lors le moyen tiré de la non-conformité de la hauteur de la halle industrielle avec l'article AUE 10 doit être écarté.

24. En outre les bâtiments, séparés de la halle industrielle, que constituent l'auvent serrurerie (177,80 mètres carrés ) d'une part et le local du gardien (48,80 m<sup>2</sup>) d'autre part présentent chacun une surface largement supérieure à vingt mètres carrés, surface maximale, aux termes du lexique, qu'un bâtiment ne doit pas excéder pour être qualifié de « bâtiment annexe » au sens du règlement. Ces deux bâtiments n'étaient ainsi pas soumis à l'interdiction d'excéder une hauteur de 3,5 mètres applicable aux seuls bâtiments annexes.

25. Dès lors, et à supposer que les requérants aient entendu maintenir le moyen tiré de la non-conformité du local du gardien postérieurement à la communication du permis de construire modificatif avec les dispositions de l'article AUE 10, ce moyen doit être écarté.

26. En septième lieu, la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement et de programmation du « secteur sud », applicables au terrain d'assiette du projet, doit être appréciée sans tenir compte des orientations annulées par le jugement n° 2006325 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise susmentionné. Les orientations maintenues confortent la vocation économique de la zone, dont elles soulignent les atouts, et fixent aux constructeurs des principes d'aménagement portant sur l'architecture, la morphologie urbaine, la conservation des plantations et le traitement des paysages, dans le respect du développement durable. Les principes d'aménagement portant sur l'architecture visent à « insérer au mieux les nouvelles constructions par un vocabulaire architectural de qualité, adapté au milieu environnant ». Il ressort des pièces du dossier que le projet développe une activité économique, comporte l'aménagement de quinze mille cent quarante mètres carrés d'espaces verts, dont une bande paysagère de trente mètres en limite de commune de Goussainville, qu'il prévoit des aménagements pour traiter les eaux de ruissellement sur le site et que le permis de construire a été assorti de prescriptions en matière de biotope et de composition végétale arborée. Le projet correspond ainsi à la vocation de la zone et s'inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation précitées. Les requérants ne démontrent pas en quoi le parti architectural, l'agencement des volumes, le traitement visuel des façades ou les matériaux employés ne correspondent pas, à une expression architecturale de qualité, dont le défaut ne saurait résulter de la seule hauteur de la construction. Dès lors il y a lieu d'écarter le moyen tiré de l'incompatibilité du projet avec les orientations d'aménagement et de programmation auxquelles est soumis le terrain d'assiette.

27. En huitième lieu, aux termes de l'article R. 510-1 du code de l'urbanisme : « *Dans la région d'Ile-de-France, sont soumis à agrément, sous réserve des exceptions prévues aux articles R. 510-4 et R. 510-6, toute opération entreprise par toute personne physique ou morale de droit privé, ou de droit public lorsque le champ d'action de la personne morale relève en majeure partie du secteur concurrentiel, tendant à la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de tous locaux ou installations servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement. Les opérations mentionnées au premier alinéa sont soumises à agrément quelle que soit l'affectation des locaux existants et indépendamment de la qualité de leur propriétaire et quelles que soient les conditions*

*juridiques de l'utilisation. Les transferts à titre gratuit sont exclus du champ d'application du présent titre ». Et aux termes de l'article R 510-6 du même code : « Sont dispensées de l'agrément les opérations qui répondent à l'une des conditions suivantes : 2. Lorsque ces opérations portent sur des locaux à usage : — de magasin de vente ; — industriel par un utilisateur déterminé ; (...) ».*

28. Il ressort de la rubrique 5-2 du formulaire CERFA de la demande de permis de construire, comme du préambule de la notice de présentation du projet, que le site est destiné à être utilisé exclusivement par la société Cougnaud Services, qui doit donc être regardée comme un utilisateur déterminé au sens des dispositions de l'article R 510-6. Dès lors le moyen tiré de ce que les dispositions de l'article R. 510-1 du code de l'urbanisme ont été méconnues doit être écarté.

29. En neuvième lieu, aux termes de l'article R. 122-5 du code de l'environnement dans sa version applicable à la date de délivrance du permis de construire : « I. – *Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.* II. – *En application du 2° du II de l'article L. 122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : 1° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessous. Ce résumé peut faire l'objet d'un document indépendant ; 2° Une description du projet, y compris en particulier : – une description de la localisation du projet ; – une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ; – une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés ; – une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus, tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement. (...) 3° Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée "scénario de référence", et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport au scénario de référence peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ; 4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage ; 5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres : a) De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition ; b) De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources ; c) De l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets ; d) Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement ; e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées. (...) ; 7° 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 ; (...) ».*

30. Les inexactitudes, omissions ou insuffisances d'une étude d'impact ne sont susceptibles de vicier la procédure et donc d'entraîner l'illégalité de la décision prise au vu de cette étude que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur le sens de la décision de l'autorité administrative.

31. L'étude d'impact expose (page 68) les motifs qui justifient le choix du site, en ce qui concerne le volume d'activité à accueillir, la localisation commerciale, la planéité des sols, la desserte routière et la superficie minimale. Elle précise que l'intention du pétitionnaire est de desservir sa clientèle du nord de l'île de France à partir d'un seul site et que son choix s'est porté sur ce site après trois années de recherches. Il ne résulte pas des pièces du dossier que le pétitionnaire a examiné des variantes ou des alternatives à cette localisation, et notamment qu'il a envisagé d'implanter en tout ou en partie son projet sur le terrain en friches situé au nord-ouest de la « fosse aux chiens ». Si l'article R. 122-5 du code de l'environnement impose au pétitionnaire de décrire dans l'étude d'impact les différentes solutions et variantes qu'il a examinées, il n'impose pas de prévoir une plusieurs de solutions. Dès lors les requérants ne peuvent utilement se prévaloir de ce que le pétitionnaire n'a pas décrit dans l'étude d'impact des solutions de substitution et le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 122-5 du code de l'environnement doit être écarté sur ce point.

32. L'étude d'impact comporte (page 61) un recensement des niveaux de bruit préexistant, résultant notamment du trafic automobile empruntant les voies routières à l'ouest et à l'est du terrain. Ce recensement a été réalisé à partir de mesures effectuées en six points différents du site entre 7 h et 22 h. Elle comporte également en page 93 une analyse de l'impact des activités engendrées par le projet sur l'émergence sonore constatée sur le site, dont il résulte que le bruit provoqué par les poids-lourds desservant le site ne sera pas distinctement perceptible du bruit préexistant et n'aura ainsi qu'un impact très limité sur l'émergence sonore globale émanant du site. Aucune activité n'étant envisagée sur le site la nuit, l'étude n'avait pas à étudier les niveaux de bruit préexistant en période nocturne. Pour autant, il ressort de cette étude que l'impact du bruit des activités industrielles de manutention, d'entreposage et de reconditionnement, pour lesquelles deux grues seront installées sur le site, et qui se dérouleront en partie en extérieur, n'a pas été prise en compte, seule la circulation des véhicules sur le site ayant été retenue par l'étude comme facteur de bruit. En l'absence de tout élément permettant de considérer que les installations prévues ne provoqueront aucun bruit notable, les requérants sont fondés à soutenir que le permis a été délivré au vu d'une étude d'impact incomplète. Dès lors le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 122-5 du code de l'environnement est fondé sur ce point.

33. L'étude d'impact comporte, au titre de la description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet, des précisions (page 19) sur la destination actuelle des sols et (pages 38 à 42) sur la composition géologique des sols avec la précision qu'ils ne constituent pas une zone humide. Elle comporte également (page 90) l'indication que le terrain d'assiette n'est pas identifié dans la charte agricole du Grand Roissy Ouest ni dans le SCOT comme une terre agricole à préserver durablement. Elle indique que le terrain d'assiette du projet ne se situe pas en zone agricole mais en zone à urbaniser. Ces éléments ne comportent toutefois aucune indication sur la valeur agronomique des terres, laquelle ne saurait résulter à elle seule des documents précités. Or le projet aura nécessairement pour conséquence de supprimer plus de onze hectares de terres agricoles dédiées à la céréaliculture, terres dont les requérantes soulignent la fertilité. Dès lors, le moyen tiré du caractère incomplet de l'étude d'impact en méconnaissance de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, faute de comporter, d'une part, des informations sur l'état

des terres agricoles destinées à être consommées, et, d'autre part, faute d'analyser les incidences notables du projet sur les terres agricoles du terrain d'assiette doit être accueilli.

34. Le projet prévoit l'implantation d'une halle industrielle de douze mètres de haut et de cent trente-cinq mètres de longueur sur sa façade sud, ainsi que l'installation permanente d'une grue de plus de trente mètres de hauteur et de quatre-vingt-quatre mètres de longueur à l'ouest du terrain d'assiette. La halle industrielle sera implantée, en façade sud, à quatre-vingt-quinze mètres des limites, urbanisées, de la commune de Goussainville. Bien que l'étude d'impact comporte (pages 10 et 11) des vues proches et lointaines du site actuel et depuis le site actuel, et présente également une vue aérienne du terrain actuel (page 14), elle ne comporte aucune description du paysage depuis les sites classés de la butte de Châtenay et de la butte de Mareil, d'où le terrain est perceptible. En outre, cette étude d'impact ne comporte aucune pièce graphique permettant de restituer visuellement, notamment depuis les maisons situées dans le quartier de la Chapellerie, la hauteur, l'implantation et le volume de la halle industrielle, d'une part, la hauteur, la couleur et les dimensions de la grue, d'autre part, et enfin la composition et la densité des espaces verts implantés dans la bande de trente mètres en limite de Goussainville, notamment une fois que les arbres de haute tige auront atteint leur maturité. L'étude d'impact ne comporte pas d'avantage de pièces permettant de décrire l'impact de la halle industrielle et de sa grue sur les perceptions visuelles depuis les sites classés de la butte de Châtenay et de la butte de Mareil, Dès lors il y a lieu d'accueillir le moyen tiré de l'insuffisance de l'étude d'impact en méconnaissance de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, faute pour celle-ci de décrire le paysage actuel depuis les sites classés de la butte de Châtenay et de la butte de Mareil, d'une part, et de décrire les incidences du projet sur les perceptions visuelles du projet depuis le quartier de la Chapellerie et depuis les sites classés de la butte de Châtenay et de la butte de Mareil, d'autre part.

35. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 122-5 du code de l'environnement justifie d'annuler les arrêtés attaqués.

#### **Sur l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :**

36. L'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dispose que : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé* ».

37. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires, que lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée, sont susceptibles d'être régularisés, le juge doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il invite au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer, d'une part, si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, d'autre part, si le bénéficiaire de l'autorisation lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation. Un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de

régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

38. Ces dispositions permettent au juge, lorsqu'il constate un vice qui entache la légalité du permis de construire attaqué mais qui peut être régularisé par une décision modificative, de rendre un jugement avant dire droit par lequel il fixe un délai pour cette régularisation et sursoit à statuer sur le recours dont il est saisi. Le juge peut préciser, par son jugement avant dire droit, les modalités de cette régularisation. Un vice de procédure, dont l'existence et la consistance sont appréciées au regard des règles applicables à la date de la décision attaquée, doit en principe être réparé selon les modalités prévues à cette même date. Il résulte de ce qui précède qu'un vice entachant la régularité de la procédure d'évaluation environnementale préalable à la délivrance d'un permis de construire peut-être régularisé par le pétitionnaire. Cette régularisation implique de mettre en œuvre les dispositions applicables à cette évaluation à la date de la délivrance du permis de construire.

39. En l'espèce la demande de permis de construire a été soumise à évaluation environnementale en application de la décision du préfet d'île de France du 18 janvier 2019 et à ce titre elle devait, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, comporter une étude d'impact conforme aux dispositions de l'article R122- 5 du code de l'environnement, faire l'objet d'un avis de la mission régionale d'autorité environnementale et, conformément aux dispositions de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, faire l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique. L'étude d'impact, ainsi qu'il a été dit, ne décrit pas suffisamment l'état initial du paysage ni les incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur le paysage et sur le bruit. La régularisation de la procédure d'évaluation préalable à la délivrance du permis de construire implique par conséquent que l'étude d'impact soit complétée sur ces trois points, que l'autorité environnementale soit à nouveau consultée sur cette étude complétée, que l'avis de cette autorité soit porté à la connaissance du public et que le maire de la commune de Fontenay-en-Parisis statue à nouveau sur la demande de permis de construire. Dans l'hypothèse où la description du paysage ou des incidences du projet sur le paysage ou sur le bruit différerait substantiellement de la description initiale, ou dans l'hypothèse où l'avis de l'autorité environnementale différerait substantiellement de l'avis initial, cette régularisation implique en outre que le public soit à nouveau appelé à participer par voie électronique avant que le maire ne se prononce sur la demande de permis de construire.

40. Il y a donc lieu de surseoir à statuer et d'accorder au pétitionnaire un délai de 6 mois à compter de la notification du présent jugement pour justifier auprès du tribunal, conformément aux modalités ci-dessus, de la régularisation des vices entachant les arrêtés en litige, en application des dispositions précitées de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, dont celle-ci a demandé le bénéfice.

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Les conclusions de l'association de défense des habitants de l'est du Val-d'Oise, irrecevables, sont rejetées.

Article 2 : Il est sursis à statuer sur la requête n° 2011922.

Article 3 : La société SCI CDG1 devra justifier, dans le délai de six mois à compter de la notification du présent jugement, de la délivrance d'un permis de construire modificatif permettant de régulariser les vices tirés de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

Article 4 : La commune devra informer le tribunal de l'accomplissement des procédures et formalités exposées au point 39 du jugement.

Article 5 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à l'association Val d'Oise Environnement, à l'association syndicale autorisée ASA Secteur Nord, à l'association de défense des habitants de l'est du Val d'Oise (Adhevo) à la société SCI CDG1 et à la commune de Fontenay-en-Parisis.

Délibéré après l'audience du 14 février 2023 à laquelle siégeaient :

M. Thierry, président,  
M. Louvel, premier conseiller,  
M. Baude, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 7 mars 2023.

Le rapporteur,

Le président,

F.-E. Baude

P. Thierry

La greffière,

S. Le Gueux

*La République mande et ordonne au préfet du Val d'Oise en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.*