



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 24 août 2018
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur l'achèvement de la ZAC Neuville Université (lots B1, B2, B3, B4, C1, C2,
D3, et L) située à Neuville-sur-Oise (Val-d'Oise)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur l'achèvement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Neuville Université à Neuville-sur-Oise (Val-d'Oise), et sur son étude d'impact, datée de mai 2018. Il est rendu dans le cadre de la demande d'autorisation de défrichement.

Le projet, au sens de l'évaluation environnementale, est la ZAC Neuville Université située à Neuville-sur-Oise (Val-d'Oise). L'étude d'impact se focalise sur l'achèvement de cette ZAC constitué par les lots B1, B2, B3, B4, C1, C2, D3, et L de la ZAC

Ces huit lots sont, pour la plupart, isolés les uns des autres, et intercalés avec des zones déjà urbanisées de la ZAC. D'une emprise cumulée de 4,2 hectares, ces lots sont occupés principalement par 2 hectares d'espaces semi-naturels et de jardins, et 2,2 hectares d'espaces boisés.

L'aménagement de ces lots permettra d'achever la réalisation de la ZAC. Il consiste, après le défrichement d'une superficie de 1,36 hectare, en la réalisation de locaux d'activités, de bureaux, de commerces et de logements, ainsi que d'un Institut universitaire de technologie (IUT), le tout développant 32 600 mètres carrés de surface de plancher.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour l'achèvement de ce projet de ZAC concernent la préservation de la biodiversité, de la ressource en eau et du paysage.

La qualité de l'étude d'impact est inégale. Les thématiques sont traitées avec un degré de précision variable, satisfaisant pour certaines (par exemple pour les espèces patrimoniales), mais insuffisant pour d'autres (par exemple pour le paysage).

La première recommandation de la MRAe porte sur la prise en compte du caractère multifonctionnel de la continuité écologique identifiée par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) au niveau du site, en appréhendant les impacts cumulés des projets du secteur sur cette liaison et, au besoin, sur l'adaptation du projet pour assurer la pérennité et les fonctionnalités de cette liaison.

Les autres recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- l'approfondissement de la justification du projet : besoins, nature des activités prévues, planning de réalisation ;
- l'approfondissement des autres enjeux écologiques : cartographie récapitulative des enjeux écologiques du site, précisions sur la réalité la localisation et les caractéristiques du boisement compensatoire, justification approfondie des impacts sur les espèces patri-

- moniales en appréhendant les impacts cumulés des projets du secteur ;
- l'approfondissement de l'étude paysagère du projet en complétant le photoreportage du site ainsi que les représentations graphiques du projet ;
 - l'étude des risques de pollution de la ressource en eau par les activités admises sur les lots B1, B2 et B3.

La MRAe a formulé par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées 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

Avis détaillé

1 L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation

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 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.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 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 dossier, transmis à la MRAe par le préfet du Val-d'Oise comporte :

- un rapport établi par Cergy Pontoise Aménagement, concessionnaire de la ZAC¹, intitulé : « ZAC Neuville Université à Neuville-sur-Oise (95) Evaluation environnementale »,

Cette étude d'impact porte sur les derniers aménagements de la ZAC : 8 lots sont concernés par ces derniers aménagements : les lots B1, B2, B3, B4, C1, C2, D3 et L. Trois d'entre eux (les lots B2, B3 et C2) nécessitent un défrichement préalable de l'ordre de 1,36 hectare (p 14 du rapport) : « La ZAC Neuville Université a été créée en 1992. Des équipements ont été réalisés en priorité : le pôle gare RER - gare routière, l'Université ainsi que la Pépinière d'entreprises NEUVITECH. Il reste à ce jour 4,2 hectares à commercialiser. Le programme initial orienté notamment vers le développement d'un campus de bureaux sur ces secteurs a été réajusté pour s'adapter au contexte économique et à la stratégie de développement de l'agglomération de Cergy-Pontoise. » (p 15)

- une demande d'autorisation de défrichement.

Le projet, au sens de l'évaluation environnementale, est la ZAC Neuville Université située à Neuville-sur-Oise (Val-d'Oise). L'étude d'impact se focalise sur l'achèvement de cette ZAC constitué par les lots B1, B2, B3, B4, C1, C2, D3, et L. Ainsi caractérisé, il entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubriques 39° et 47° du tableau annexé à cet article ²). Il a été soumis à étude d'impact par déci-

1 Cergy-Pontoise Aménagement intervient sur la ZAC Neuville Université en vertu d'une concession d'aménagement qui lui a été confiée par la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise en date du 31 mars 2010.

2 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, la rubrique n°36 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement visée dans la décision au cas par cas, soumettait à la procédure de cas par cas les travaux ou constructions soumis à permis de construire, réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération créait une SHON (lire surface de plancher) supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. La numérotation de la rubrique a été modifiée par le décret du 11 août 2016. Le numéro de la rubrique est désormais le 39.

La rubrique 51 a) également visée, soumettait à la procédure de cas par cas les défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier et portant sur une superficie totale, même fragmentée, supérieure

sion de l'autorité environnementale n°DRIEE-SDDTE-2016-160 du 21 octobre 2016, en raison d'une susceptibilité d'impacts notables du projet sur l'environnement et la santé liés notamment à la gestion de l'eau, à la biodiversité, au paysage, à l'agriculture et à la sylviculture.

La MRAe a été saisie le 26 juin 2018 par la préfecture du Val-d'Oise pour avis sur la présente étude d'impact, dans le cadre de la procédure d'autorisation de défrichement.

1.2 Présentation de 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 demande d'autorisation de défrichement qui concerne les lots B2, B3 et C2. Il porte sur l'achèvement de la ZAC Neuville Université à Neuville-sur-Oise (Val-d'Oise) (lots B1, B2, B3, B4, C1, C2, D3, et L) et sur son étude d'impact, datée de mai 2018.

À la suite de la mise à disposition du public, cet avis est l'un des éléments que l'autorité compétente, le préfet du Val-d'Oise, prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le défrichement sollicité.

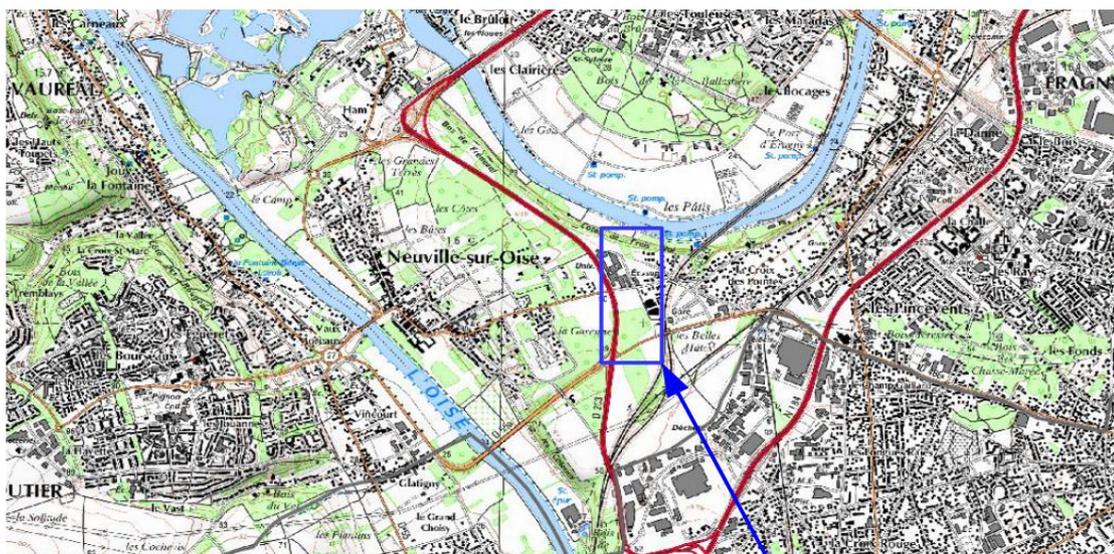
1.3 Contexte et description du projet

La ZAC Neuville Université est localisée dans la partie sud-est de Neuville-sur-Oise, commune de 2 036 habitants située à dix-neuf kilomètres au nord-ouest de Paris et qui fait partie de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (page 101).

Les lots B1, B2, B3, B4, C1, C2, D3, et L, sont situés dans la partie ouest de la ZAC. Ces huit lots sont, pour la plupart, isolés les uns des autres, et intercalés avec des zones déjà urbanisées de la ZAC. D'une emprise cumulée de 4,2 hectares, ces lots sont occupés principalement par 2 hectares d'espaces semi-naturels et de jardins, et 2,2 hectares d'espaces boisés. L'étude d'impact y décrit des usages ponctuels (jardin privé, motocross)³.

à 0,5 ha et inférieure à 25 hectares. La numérotation de la rubrique a été modifiée par le décret du 11 août 2016. Le numéro de la rubrique est désormais le 47.

3 Un usage de motocross a été observé au nord du boisement interceptant les lots B2 et B3 ; un jardin privé figure sur le lot L.



Secteur d'implantation du projet

Illustration 1: plan de situation (source : DRIEE)

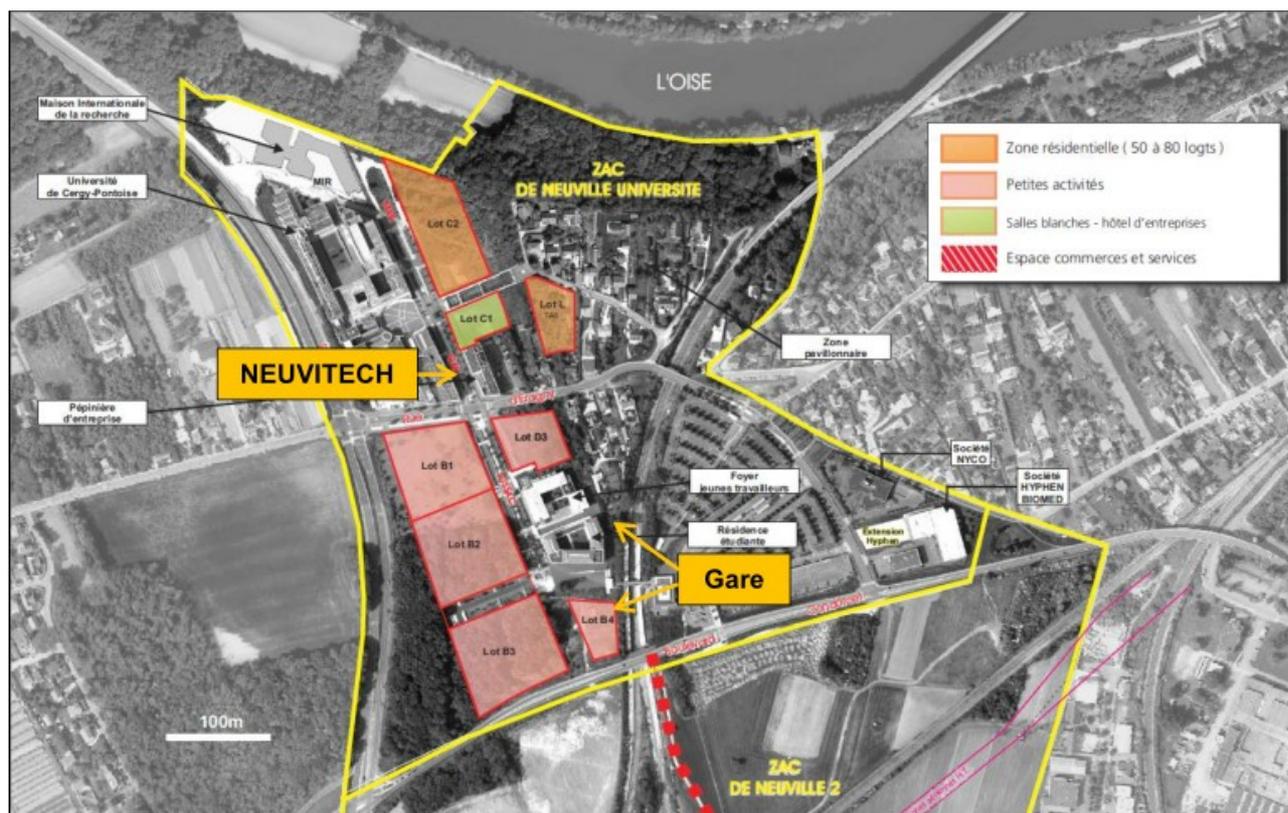


Illustration 2: périmètre de la ZAC et des lots (source : étude d'impact)



Illustration 3: plans du projet (source : étude d'impact)

Le lot C1 est consacré à l'IUT : surface terrain : 2 402 m² SDP prévisionnelle : 7 508 m².

Créée en 1992, la ZAC Neuville Université s'étend sur 35 hectares (page 101), dans un secteur qui était alors dominé par les infrastructures de transport et par des espaces agricoles, naturels et forestiers. Le périmètre de la ZAC est ceinturé par l'Oise au nord, et par deux routes départementales : la RD 203 à l'ouest, et la RD 48 E au sud. Il est traversé par une voie ferrée où circulent le RER A et le transilien L. Une gare (ferrée et routière) a été réalisée dans le cadre de la ZAC. La ZAC a également déjà donné lieu à la réalisation d'une université, de laboratoires de recherche, de logements étudiants, et d'une pépinière d'entreprises.

La présente opération permettra d'achever la réalisation de la ZAC. Elle consiste, après défrichage d'une superficie de 1,36 hectares sur 3 des lots (C2 au nord, B2 et B3 au sud), en la réalisation de locaux d'activités, de bureaux, de quelques commerces (lot B4), de logements collectifs (lot C2) et individuels (lot L), et d'un IUT (lot C1), le tout développant 32 600 mètres carrés de surface de plancher. La programmation de l'opération est détaillée page 15 et représentée page 17 du dossier. La nature des futures activités admises dans les locaux à construire n'est pas connue. Un niveau de sous-sol est prévu. Les hauteurs des futures constructions ne sont pas précisées.

Tableau 39 : Programmation de la ZAC Neuville Université (Source : CPA)

Lot n°	Vocation	Surface terrain (m ²)	SDP (surface de plancher en m ²)
C1	IUT	2 402	7 508
C2	Logements collectifs	7 634	5 000
D3	Activités	3 457	1 800
B1/B2	Activités (70 % activités et 30 % bureaux)	16 024	8 210
B3	Activités et / ou bureaux	7 800	6 090
B4	Commerces + bureaux + ou activités	2 331	4 000
L	Logements individuels	2 805	Nd – 4 logements individuels minimum
Total		42 453	Env. 32 600

Illustration 4: programmation (source : étude d'impact)

Selon l'étude d'impact, les travaux se dérouleront sur une durée prévisionnelle d'une dizaine d'années (page 187). Toutefois, l'étude d'impact ne présente pas de planning de réalisation .

La MRAe recommande de préciser :

- **la nature des activités qui seront admises dans les futurs locaux d'activités ;**
- **les hauteurs bâties projetées ;**
- **le planning de réalisation des travaux.**

2 L'analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet portent sur la préservation de la biodiversité, en particulier des continuités, de la ressource en eau et du paysage.

Les déplacements, et les pollutions et nuisances associées, et les risques liés à une canalisation de transport de gaz traversant le site, constituent d'autres enjeux environnementaux à prendre en compte.

2.1 Eaux souterraines

Le site est recouvert de sables limoneux superficiels sur une épaisseur de 0,5 à 2 mètres surmontant des calcaires d'une profondeur maximum de 15 mètres. Les sols présentent une bonne perméabilité (page 190). Le relief est peu marqué au niveau du site, puis décline fortement au fur et à mesure que l'on se rapproche de l'Oise, dont le lit mineur est localisé à 100 mètres vers le nord à partir du lot C2. Outre la nappe alluviale de l'Oise, le site est concerné par une nappe localisée à 20 mètres de profondeur, libre et fortement vulnérable aux polluants issus de la surface (page 160). Les lots B1, B2 et B3 sont situés à l'intérieur du projet de périmètre de protection éloigné de deux captages d'eau destinée à la consommation humaine (les puits de Cergy n°1 et 3) (carte p 53).

Pour la MRAe, la protection de la qualité des eaux souterraines exploitées par ces captages est un enjeu à prendre en compte par le projet et notamment dans l'analyse des conséquences du défrichement sollicité sur les lots B2 et B3.

2.2 Biodiversité

L'étude d'impact présente un état initial de la faune et de la flore, et de leurs habitats, sur le périmètre de la ZAC et de ses abords. Cette étude présente un niveau d'analyse correct, sauf pour les continuités (cf ci après). Elle gagnerait toutefois à être mieux illustrée : une cartographie récapitulative des enjeux écologiques⁴ paraît nécessaire.

L'état initial s'appuie sur des données bibliographiques, et des investigations de terrain réalisées entre juin 2016 et août 2017 (l'état initial a ainsi été approfondi depuis la décision n°DRIEE-SDDTE-2016-160 du 21 octobre 2016). De nouvelles prospections ont été réalisées, et une recherche bibliographique a été effectuée. Il conviendrait toutefois de confirmer que le périmètre prospecté englobe désormais la totalité du site su projet (à l'exception du jardin privé)⁵.

4 habitats d'espèces identifiés, localisation de toutes les espèces patrimoniales, tracé des continuités écologiques.

5 La carte des habits (illustration 5) montre un périmètre d'étude qui ne comprend pas les lots D3 et L

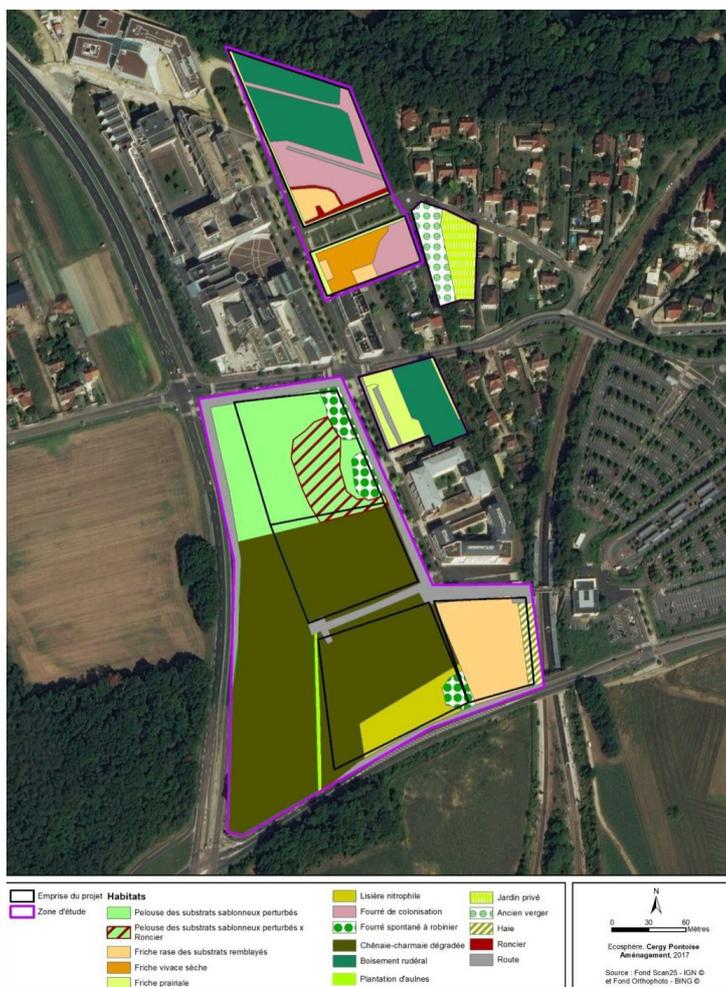


Illustration 5 carte des habitats (source : étude d'impact)

Le site est occupé par 2 hectares d'espaces semi-naturels (pelouses, friches, fourré, haie) et de jardins, et 2,2 hectares d'espaces boisés (page 20). L'occupation du sol est représentée page 67. Les lots B1, B4 et L (d'une emprise cumulée d'environ 1,5 hectares) sont les plus artificialisés (sols perturbés ou remblayés, présence d'un jardin privé, et d'un ancien verger). La chênaie-charmaie qui occupe l'essentiel des lots B2 et B3 (défrichement demandé) présente quant à elle un caractère plus naturel et sa capacité d'accueil de la faune est plus élevée (page 94).

Quelques arbres « majestueux » ont également été identifiés au nord du lot C2 (page 169). Leur caractère patrimonial et leur localisation par rapport au défrichement projeté mériteraient d'être précisés.

Le site se caractérise par la diversité des groupes d'espèces rencontrés⁶, certains présentant une certaine diversité intrinsèque (chauves-souris⁷, orthoptères⁸). Il accueille trois plantes rares à extrêmement rares en Ile-de-France (la Mibora naine (*Mibora minima*), la Drave des murailles (*Draba muralis*)⁹, et l'Euphorbe ésule (*Euphorbia esula*)¹⁰, une espèce d'oiseau nicheur quasi menacée en Ile-de-France sur le lot B1 (la Linotte mélodieuse (*Linaria cannabina*)), et une espèce

6 Plantes, oiseaux, chauves-souris, grands et petits mammifères terrestres, reptiles, papillons, criquets, libellules, coléoptères, etc.

7 Ont été dénombrées 6 espèces de chauves-souris sur le site, sur les 22 espèces que compte l'Ile-de-France.

8 Le groupe des orthoptères est constitué par les sauterelles, les criquets et les grillons ; le site compte 16 espèces, sur les 63 espèces présentes en Ile-de-France.

9 L'espèce est à la fois très rare et menacée.

10 Seule la drave des murailles est localisée (sur la lisière en partie sud de l'îlot B3).

de chauve-souris quasi-menacée¹¹ en Ile-de-France utilisant le lot B3 comme gîte (la Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*)¹²). Par ailleurs, 6 espèces rares, vulnérables ou menacées de papillons nocturnes¹³ ont été observées aux abords du site (au droit du mail Gay Lussac).

Une plante invasive acclimatée en Ile-de-France, le robinier faux-acacia, a également été identifiée sur le site.

En l'absence du projet, le site aurait tendance à se fermer naturellement au niveau des espaces ouverts. Les travaux se déroulant sur une durée prévisionnelle d'une dizaine d'années (page 187), le projet pourrait voir le jour à un horizon relativement lointain. Pour analyser comme attendu les perspectives d'évolution du site, il serait donc utile que l'évolution des habitats d'espèces (notamment ceux des espèces patrimoniales) soit évaluée à cet horizon. La prospective ébauchée page 167 pour la Drave des murailles et la Linotte mélodieuse gagnerait à être précisée et complétée pour les autres espèces patrimoniales du site.

D'après l'étude d'impact, le site « *semble occuper un rôle fonctionnel de continuité arborée permettant aux chauves-souris et autres mammifères de se déplacer* » (page 93). Ce rôle serait joué principalement par la chênaie-charmaie présente sur les lots B2 et B3 (page 94) et qui sera défrichée. La MRAe relève que les lisières du site et les habitats d'espèces des lots C1, C2, D3 sont également identifiés comme supports de déplacements d'espèces (chauves-souris, autres mammifères et reptiles).

Comme développé ci après au § 3.1, l'étude d'impact ne fait pas état de la continuité écologique¹⁴ d'intérêt régional orientée nord sud que le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) identifie au droit du site du projet¹⁵. Cette continuité pourrait s'appuyer sur les habitats et habitats d'espèces cités ci-avant.

La MRAe observe d'autre part que la partie nord du lot C2 est susceptible d'appartenir à un corridor alluvial multitrames à restaurer, identifié par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Cet enjeu n'est pas non plus appréhendé, ni a fortiori étudié dans l'étude d'impact.

La MRAe recommande :

- ***de prendre en compte la continuité écologique identifiée par le SDRIF au niveau du site, en appréhendant les impacts cumulés des projets du secteur sur cette continuité et, au besoin, d'adapter le projet pour assurer la pérennité et les fonctionnalités de cette continuité ;***
- ***de prendre en compte, sur la partie nord du lot C2, l'enjeu de restauration du corridor alluvial multitrames formé par l'Oise et ses abords et identifié par le SRCE.***

Elle recommande en outre :

- ***de présenter une cartographie récapitulative des enjeux écologiques du site ;***
- ***de préciser le périmètre des investigations de terrain de la faune et de la flore qui doit couvrir la totalité du site ;***
- ***de caractériser le patrimoine arboré du site (intérêt et localisation des «sujets majestueux»);***

11 Contrairement à ce qui est indiqué page 80, la pipistrelle commune est classée comme quasi-menacée en Ile-de-France sur la liste rouge régionale des chauves-souris d'Île-de-France (novembre 2017).

12 Du fait de la présence de chandelles et d'arbres de fin diamètre recouverts de lierre.

13 L'Eupithécie de l'Absinthe (rare), la Lithosie quadrille, la Xanthie cendrée, la Xanthie cannellée, et le Jaspe vert (vulnérables), l'Ennomos rongée (menacée).

14 Les continuités écologiques (E) désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité. (orientations réglementaires du SDRIF p 44)

15 L'étude d'impact note p 58 que le projet ne se trouve en interaction directe avec aucune continuité écologique ou réservoir de biodiversité identifié par le SRCE.

2.3 Paysage

La plus grande partie de la ZAC a déjà été réalisée. Des cartographies pages 102 et 103 permettent de prendre la mesure de cette urbanisation. Une étude paysagère du site est présentée. Toutefois, cette étude est succincte, ne s'appuyant que sur quelques photographies au sein de la ZAC et depuis les environs du site. D'après ces photographies, les bâtiments de la ZAC, d'aspect sobre et contemporain, culmineraient à R+3 (page 126). L'étude montre également que la bande boisée localisée entre l'Oise et le site permet de masquer, en période de végétation, ce dernier depuis la rive nord du fleuve, classée en site patrimonial remarquable (SPR) (page 125). Néanmoins, ce photoreportage est incomplet car il n'aborde pas la visibilité du site depuis ses abords sud, est et ouest. Le contexte paysager du projet est de plus relativement peu décrit. L'atlas des paysages du Val-d'Oise ne semble pas avoir été consulté.

Comme développé ci après au § 3.1, l'étude d'impact ne fait pas état de l'espace de respiration¹⁶ d'intérêt régional orienté nord sud que le SDRIF identifie au niveau du site. Cet espace est également identifié par le SDRIF comme liaison agricole ou forestière¹⁷.

Cette liaison de respiration présente un enjeu à long terme pour la respiration urbaine du secteur (enjeu paysager de transition entre des entités urbaines) qui doit être pris en compte dans l'étude d'impact et, au besoin dans la conception du projet. .

La MRAe recommande :

- **d'approfondir l'étude du contexte paysager du projet en complétant notamment le photoreportage du site tel que perçu de ses abords sud, est et ouest ;**
- **de prendre en compte l'espace de respiration identifié par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) au niveau du site, en appréhendant les impacts cumulés des projets du secteur sur cet espace et au besoin d'adapter le projet pour assurer la pérennité et les fonctionnalités de cet espace.**

2.4 Déplacements, pollutions et nuisances associées

Une étude de trafic a été réalisée sur le site et ses abords. Elle s'appuie sur plusieurs séries de comptages routiers réalisés entre 2015 et 2017. Les routes RD 203 et RD 48 E, qui ceinturent le site, font l'objet d'un trafic routier d'environ 10 000 véhicules par jour chacune. Le carrefour localisé à leur intersection présente des dysfonctionnements aux heures de pointe. Les autres carrefours immédiats fonctionnent correctement. Le trafic routier est plus modéré (environ 4 000 véhicules par jour) sur la rue d'Eragny, qui traverse le site d'est en ouest. Il est faible sur le mail Gay Lussac qui traverse le site du nord au sud. Néanmoins, les « axes de la ZAC » seront saturés aux heures de pointe. Une cartographie des voies correspondantes fait défaut.

Le site est bien desservi par les transports en commun, avec la proximité d'une gare desservie par la ligne A du RER et la ligne L du Transilien, ainsi que par 9 lignes de bus (page 114). La gare est équipée d'un parc relais de 750 places, fonctionnant correctement.

Le secteur est desservi par une piste cyclable (page 43 de l'annexe relative à l'étude de trafic) traversant le site au niveau de la rue d'Eragny.

16 Les espaces de respiration (R) désignent une continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation essentielle dans la structuration de l'espace et le paysage (orientations réglementaires du SDRIF p 44).

17 Les liaisons agricoles et forestières (A) désignent les liens stratégiques entre les entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Elles constituent, dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux (orientations réglementaires du SDRIF p 44).

Le site est en ambiance sonore modérée, en dépit de la proximité d'infrastructures de transport lourdes.

L'état initial de la qualité de l'air est très succinct et ne permet pas d'apprécier la concentration en polluants dans l'air du secteur.

La MRAe recommande de présenter les émissions polluantes dans la zone d'étude élargie afin d'apprécier les enjeux sanitaires à prendre en compte par le projet.

2.5 Canalisation de gaz

La rue d'Éragny, proche des lots C1, L, B1, et D3, est longée par une canalisation de transport de gaz (exploitée par GRT gaz). Cette canalisation génère des risques pour la sécurité des personnes et des biens. L'étude d'impact présente les servitudes de passage et de limitation de la végétation nécessaires à l'exploitation de la canalisation. Toutefois, elle ne fait pas mention de la servitude définissant les dispositions que doivent respecter les nouveaux projets de construction à proximité, en vue de la maîtrise des risques générés par la canalisation.

Or cette servitude a été définie par l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2015¹⁸.

La MRAe recommande de présenter toutes les servitudes afférentes à la canalisation de gaz rue d'Éragny et les modalités de leur respect par le projet.

3 L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet – articulation avec les plans et programmes

Le programme initial de la ZAC prévoyait la réalisation de bureaux. Il a été modifié pour « s'adapter au contexte économique et à la stratégie de développement de l'agglomération de Cergy-Pontoise » (page 173). Toutefois l'étude d'impact ne décrit pas les besoins, découlant de cette stratégie auxquels le projet répond désormais.

Par rapport aux caractéristiques du projet telles qu'elles étaient décrites au stade de l'examen au cas par cas, la surface à défricher projetée a été réduite (de près d'un hectare - page 169) par la réduction de surface de certains îlots du projet.

Le projet a également évolué afin, par exemple, de permettre la « réversibilité future des programmes d'activité » des lots B1, B2 et B3 (page 170) « grâce à la préservation d'une bande continue non constructible Nord Sud à travers les parcelles ». Le lien entre le maintien de cette bande et la réversibilité des activités n'est pas explicité.

La MRAe recommande de développer la présentation des évolutions du projet et de mieux argumenter ses conclusions en présentant des plans et des vues en perspective des différents scénarios envisagés.

Par ailleurs, le projet pourrait avoir des impacts notables détaillés dans le chapitre 3.2 du présent avis. Ces impacts pourraient se cumuler à ceux d'autres projets développés sur le secteur (notamment des projets localisés au sud du site, comme le bâtiment logistique de la société ASWO mentionné page 252). Or, ce cumul d'impacts n'est pas suffisamment étudié dans le volet corres-

18 Instaurant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire de la commune de Neuville sur Oise.

pendant de l'étude d'impact .

Selon l'étude d'impact, le projet est compatible avec le plan local d'urbanisme (PLU) de Neuville-sur-Oise, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération de Cergy-Pontoise, et le SDRIF (pages 182 et 183).

Le PLU de Neuville-sur-Oise, définit une zone d'urbanisation nouvelle sur une partie du site. Le zonage AU UB- des (lots B1, B2, B3, B4, C1, C2, et D3), est « *destiné à renforcer le pôle d'enseignement supérieur et de recherche ainsi que ses équipements et à permettre le développement de nouveaux programmes d'activités, de bureaux et de commerces, en relation avec le potentiel universitaire* ». L'étude d'impact n'établit pas la compatibilité des projets de logements (lot C2) avec ce zonage. Le zonage UH autorise la réalisation de logements (lot L). L'étude d'impact ne précise pas l'articulation avec le SCoT (et donc avec le SDRIF) de ce PLU approuvé le 9 mars 2007 et qui a fait depuis l'objet de plusieurs modifications et révisions. Une révision est en cours qui bénéficiera d'une évaluation environnementale.

Le SCoT de l'agglomération de Cergy-Pontoise, approuvé le 29 mars 2011, soit avant le SDRIF avec lequel il doit être rendu compatible, identifie sur le site un secteur de croissance urbaine.

S'agissant du SDRIF, l'étude d'impact est illustrée (page 104) par un extrait de la carte de destination générale du territoire (CDGT) du SDRIF au niveau de Cergy Pontoise et conclut : « *Le SDRIF identifie le secteur de la ZAC de Neuville comme une zone d'urbanisation préférentielle.* »

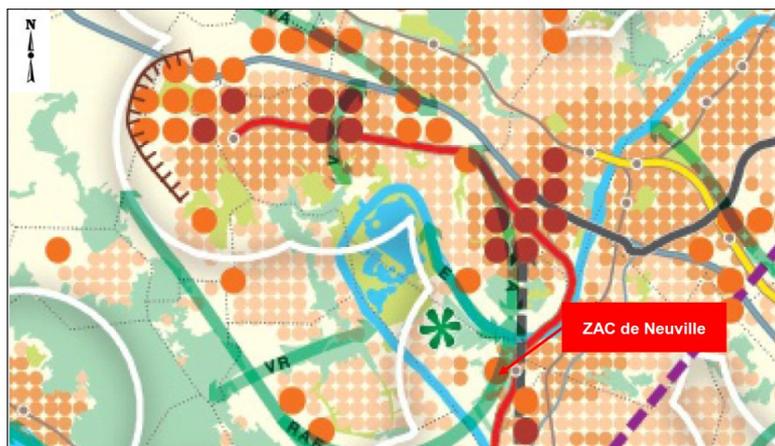


Illustration 6 : extrait de la carte de destination générale du territoire du SDRIF (source étude d'impact)

L'étude d'impact ne décrit pas les autres éléments de la CGDT sur le secteur de la ZAC de Neuville, notamment :

- les espaces boisés (à plat vert sur la carte) ;
- la continuité présentant des fonctions de respiration urbaine, de support de déplacements liés aux activités agricoles et/ou forestières et de continuité écologique, et au niveau du site et ceinturant le sud de l'agglomération de Cergy-Pontoise (tracé en vert avec les indices R, A et E sur la carte reproduite ci-dessus).



Illustration 7 ; zoom au niveau du site sur la carte de destination du SDRIF et sur sa déclinaison « Préserver et valoriser »

L'étude d'impact ne rappelle pas, a fortiori, les orientations du SDRIF afférentes à ces espaces et à ces continuités.

Comme développé dans la partie 2 du présent avis, l'étude d'impact ne prend pas en compte cette continuité¹⁹. La conception du projet ne semble pas intégrer d'espace de respiration, de voie de déplacement ou de continuité écologique traduisant de façon opérationnelle cette liaison multifonctionnelle. L'étude d'impact n'apporte pas d'informations sur une éventuelle prise en compte de cette continuité sur des espaces voisins par le SCOT et le PLU.

La MRAe a recommandé ci avant la prise en compte de cette continuité dans l'étude d'impact et au besoin par le projet.

La MRAe recommande en outre :

- **de présenter les besoins auxquels le projet répond ;**
- **de présenter la conformité au zonage AB-UB du PLU de la construction de logements sur le lot C2 ;**
- **d'approfondir l'étude des impacts cumulés des projets du secteur.**

3.2 Les impacts du projet et les mesures proposées pour les éviter, les réduire ou les compenser

Pour la MRAe, les principaux impacts environnementaux du projet concernent la destruction des milieux naturels, notamment des boisements objets de la demande d'autorisation de défrichement. Ils portent sur la préservation de la biodiversité (le patrimoine naturel, les continuités écologiques) la préservation de la ressource en eau, et du paysage (notamment la respiration urbaine du secteur), mais aussi sur les déplacements et les pollutions et nuisances associées.

3.2.1 Effets du projet sur la gestion de l'eau

Le projet conduira au défrichement des boisements et à la destruction de pelouses et de friches, puis à l'imperméabilisation de surfaces et en l'absence d'infiltration, à davantage de ruissellement d'eaux pluviales, potentiellement polluées. Les surfaces imperméabilisées doivent, pour la MRAe, être précisées.

Les eaux pluviales seront, selon l'étude d'impact gérées à la parcelle. Elles seront pré-traitées à

¹⁹ Cette continuité et ses différentes fonctions étaient mentionnées dans la décision n°DRIEE-SDDTE-2016-160 du 21 octobre 2016.

l'aide de filtres de piégeage puis stockées et infiltrées ou évacuées par évapotranspiration dans des bassins végétalisés (page 230). Plusieurs ouvrages (noues, bassins, massifs filtrants) ont déjà été réalisés sur la ZAC. Ils ont été dimensionnés pour gérer les eaux de ruissellement sur les voiries et les espaces publics (page 230)²⁰. IL est prévu de les utiliser également pour la gestion de ses eaux pluviales de l'opération (page 178).

Il convient d'identifier les eaux pluviales qui seront gérées à l'intérieur de chaque lot et celles qui seront gérées par les infrastructures de la ZAC sur le reste de la ZAC, ainsi que leur origine (voirie, toiture, etc.).

Par ailleurs, la ZAC a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau instruit en 2009. Il conviendrait de confirmer la conformité du projet à ce dossier.

Selon l'étude d'impact, le projet prend en compte la sensibilité locale de la ressource en eau, avec des mesures de prévention des pollutions accidentelles lors du chantier, et la limitation des excavations (un seul niveau de sous-sol²¹).

La MRAe s'interroge toutefois sur d'éventuels risques de pollution, notamment au droit des lots B1, B2 et B3, situés dans le projet de périmètre de protection éloigné des captages identifiés à l'état initial. Sur ces lots, des activités seront accueillies et leur nature n'est pas connue.

Le mode de gestion des espaces verts (recours éventuel à des produits phytosanitaires), ainsi que les éventuelles prescriptions envisagées dans ce projet de périmètre de protection, en termes d'infiltration des eaux pluviales ne sont pas précisés.

La MRAe recommande :

- **de préciser les surfaces imperméabilisées par le projet et la répartition des eaux pluviales entre la gestion à la parcelle, et la gestion dans les ouvrages collectifs de la ZAC ;**
- **de confirmer la conformité du projet au dossier de déclaration loi sur l'eau de la ZAC ;**
- **d'étudier les risques de pollution par les activités admises sur les lots B2 et B3 et de respecter les éventuelles prescriptions relatives à l'infiltration des eaux pluviales du projet de périmètre de protection éloigné des captages de Cergy n° 1 et 3).**

3.2.2 Biodiversité

Le projet conduira à la destruction de la quasi-totalité des habitats d'espèces présents sur le site.

Par rapport aux caractéristiques du projet telles que décrites lors de l'examen au cas par cas, la surface défrichée a certes été réduite sensiblement (près d'un hectare, page 169).

Une frange boisée nord / sud (espace boisé classé du PLU) sera maintenue au sud-ouest du site (plan page 174).

Quatre hectares pourraient par ailleurs être boisés ou reboisés au titre de la procédure d'autorisation de défrichement (page 207), solution privilégiée par le maître d'ouvrage par rapport à des travaux d'amélioration sylvicole ou un versement au fond stratégique de la forêt et du bois (FSFB). La réalité la localisation et les fonctionnalités de ce boisement ou reboisement restent toutefois à confirmer et préciser²². Pour que ce boisement constitue une compensation au sens du code de

20 La compatibilité avec l'espace boisé classé situé en limite sud-ouest du projet des infrastructures de régulation des eaux pluviales représentées sur la carte de la page 123 reste à établir.

21 Ceci est conforme aux prescriptions relatives aux excavations contenues envisagées dans les projets de prescriptions des périmètres de protection éloignés des forages de Cergy no 1 et 3.

22 Le maître d'ouvrage pourrait effectuer un boisement ou reboisement pouvant atteindre quatre hectares au titre des

l'environnement, le rétablissement des habitats et des fonctionnalités détruites est un critère important.

De nouvelles plantations sont prévues sur le site (page 247). Celles-ci devraient prendre des formes linéaires d'après le plan page 174. Les espaces verts conservés ou nouvellement aménagés pourraient être supports de continuités écologiques locales. Néanmoins, au regard des observations précédentes sur l'enjeu des continuités écologiques du site, les impacts sur les continuités du projet pourraient être forts et ces mesures insuffisantes pour les réduire.

Les travaux de défrichement se dérouleront en dehors des périodes les plus sensibles pour la biologie des espèces, et sur le lot B3, le lierre présent sur certains arbres sera retiré un mois avant leur abattage, afin de prévenir les impacts sur les pipistrelles communes qui y trouvent le gîte²³.

L'étude d'impact justifie le maintien à terme des populations de Pipistrelles communes dans le secteur par la présence de bâti sur la ZAC. Cette hypothèse mériterait d'être confortée à l'aune de la dégradation des territoires de chasse, de la bonne « cohabitation » humaine avec cette espèce²⁴ et des caractéristiques architecturales du bâti.

Les stations de flore patrimoniale présentes sur le site seront détruites par les travaux. Les impacts mis en évidence sur la Drave des murailles seraient, selon l'étude d'impact, à relativiser car en l'absence du projet, la fermeture tendancielle des milieux conduirait également à la disparition de l'espèce (page 195). En revanche, pour la MRAe, la conservation locale de la Mibora naine et de l'Euphorbe érule (flore patrimoniale également observée sur le site) pourrait être remise en question par le projet. Il conviendrait donc de préciser les impacts sur ces espèces et si des mesures sont prévues pour les réduire ou les compenser.

Selon l'étude d'impact, les populations des autres espèces étant pour la plupart localement résilientes²⁵, les impacts seront, généralement modérés. La MRAe s'interroge toutefois sur les incidences cumulées d'autres projets du secteur, qui pourraient conduire à une diminution supplémentaire des habitats d'espèces dans les environs, et ainsi limiter la capacité de résilience de ces espèces. À titre d'illustration, l'étude d'impact considère que les impacts du projet sur la Linotte mélodieuse seront faibles car cette espèce pourra notamment trouver refuge dans une friche localisée au sud. Or, cette friche sera prochainement aménagée dans le cadre du projet de bâtiment logistique mentionné page 252. Il convient donc d'évaluer le cumul d'incidences des projets du secteur sur le patrimoine naturel et de le prendre en compte dans la qualification des impacts du projet.

La MRAe a formulé ci avant des recommandations sur la prise en compte des continuités écologiques.

La MRAe recommande en outre :

- **de préciser dans le dossier qui sera mis à la disposition du public avant décision, la réalité la localisation et les caractéristiques du boisement ou reboisement compensatoire ;**
- **d'évaluer le cumul d'incidences des projets du secteur sur le patrimoine naturel ;**
- **de justifier davantage les perspectives de maintien de la population de Pipistrelle commune dans le secteur ;**

mesures compensatoires, sous réserve qu'une recherche foncière, actuellement en cours, aboutisse.

23 Sur le lot B3, les pipistrelles communes trouvent le gîte sur des arbres de fin diamètre recouverts de lierre. Pour limiter les disponibilités en gîte, il est recommandé d'enlever le lierre présent sur les arbres un mois avant leur abattage. Ainsi les chauves-souris ne peuvent pas se cacher dans les interstices entre le lierre et l'écorce.

24 La proximité des humains présente des risques pour la conservation des chauves souris (obstruction des gîtes, dérangement des d'espèces, prédation par les chats domestiques...).

25 En raison de la proximité d'autres habitats, de l'importance des populations, ou de l'adaptation des espèces à l'urbanisation.

- **de préciser le devenir des populations de Mibora naine et d'Euphorbe éssule, et les éventuelles mesures de conservation de ces espèces.**

3.2.3 Paysage

L'étude des impacts paysagers est très succincte. Pour la MRAe, les enjeux du site (liaison de respiration urbaine) et du projet (quatre hectares nouvellement urbanisés) nécessitent une étude paysagère approfondie.

Compte-tenu des enjeux du site, la MRAe recommande de réaliser une étude paysagère approfondie du projet.

3.2.4 Déplacements, pollutions et nuisances associées

L'étude d'impact présente les effets prévisibles du projet sur le trafic routier à l'horizon 2020, *a priori* très antérieur à la date de livraison définitive du projet (les travaux se dérouleront sur une dizaine d'années). Il conviendrait par conséquent de préciser si un taux de réalisation de 100 % du projet a été pris en compte dans cette évaluation.

Selon les données fournies, du fait de la construction des derniers lots de la ZAC Neuville Université mais également des projets d'urbanisation alentours, le trafic journalier moyen augmentera assez nettement (environ 1 800 véhicules par jour cumulés sur les routes ceinturant ou traversant le site, valeur déduite par la MRAe du tableau figurant page 232), avec toutefois une augmentation relative de moins de 10 %, excepté sur le mail Gay-Lussac, où une augmentation d'un tiers est prévue.

Le projet prévoit une démarche d'évitement et de réduction qui exploite la proximité de nombreux transports en commun, la création de pistes cyclables et cheminements piétonniers (page 233), ou encore une limitation de la place de la voiture (page 244). La part modale d'utilisation des véhicules motorisés prise en hypothèse dans l'évaluation du trafic en 2020 mériterait toutefois d'être précisée.

Selon l'étude d'impact, les impacts sur la qualité de l'air et sur le bruit ambiant seront faibles. Les nuisances sonores semblent toutefois progresser sensiblement d'après les cartes de bruit (pages 148 et 237). Ainsi une interprétation des cartes de bruit doit pour la MRAe corroborer les conclusions précitées. Les émissions polluantes du projet n'étant pas quantifiées, ce volet de l'étude d'impact est insuffisamment justifié.

L'exposition au bruit des nouveaux usages sera modérée (page 237). Les usages les plus sensibles (logements) seront éloignés des zones les plus bruyantes, permettant de tendre vers un moindre impact. Un isolement acoustique est prévu pour l'ensemble des usages, ce qui va plus loin que la réglementation.

La MRAe recommande :

- **de préciser si un taux de réalisation de 100 % du projet a été prise en compte dans l'étude des impacts sur le trafic routier et la part modale d'utilisation des véhicules motorisés retenue sur le projet ;**
- **de justifier la conclusion de faible impact sur le bruit, par une interprétation des cartes de bruit ;**
- **de quantifier les émissions polluantes du projet, ainsi que leur augmentation sur la zone d'étude.**

3.2.5 Canalisations

Les risques pour le projet liés à la canalisation de transport de gaz traversant le site ne sont pas décrits, ni les éventuelles mesures de prise en compte de ces risques. Il n'est pas précisé si la servitude s'appliquant à certaines constructions nouvelles est respectée par le projet. Or le projet prévoit notamment la réalisation d'un bâtiment d'IUT sur le lot C1. Il pourrait s'agir d'un établissement recevant du public (ERP) d'une capacité supérieure à 100 personnes, ciblé par cette servitude.

4 L'analyse du résumé non technique

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique des différents sujets traités dans l'étude d'impact. Le résumé non technique reprend les principales informations de l'étude d'impact sous une forme globalement compréhensible par le grand public. Il est concis et présenté sous forme de tableau. Toutefois, tous les projets voisins susceptibles d'effets cumulés ne sont pas présentés. L'articulation du projet avec les plans et programmes, notamment PLU, SCoT et SDRIF, n'est pas présentée de manière suffisante.

La MRAe recommande de compléter le résumé non technique :

- **sur la base des informations figurant dans l'étude d'impact :**
 - **en présentant l'ensemble des projets du secteur susceptibles d'effets cumulés ;**
 - **en présentant mieux l'articulation du projet avec les plans et programmes, notamment avec le PLU, le SCoT et le SDRIF) ;**
- **en mettant à jour le résumé non technique en fonction de la prise en compte des recommandations de la MRAe concernant le corps de l'étude d'impact.**

5 Information, consultation et participation du public

Le présent avis doit être joint au dossier de demande d'autorisation de défrichement qui sera mis à 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.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
son président délégué,



Jean-Paul Le Divenah