



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet d'aménagement de la ZAC Grand Centre  
à Cergy (95)**

N°MRAe APJIF-2023-010  
en date du 09/03/2023

# Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (Zac) Grand Centre à Cergy (95) dans le Val d'Oise, ainsi que sur son étude d'impact datée de décembre 2014 et actualisée partiellement en mars 2019.

Le projet global de la Zac Grand Centre prévoit la création de 160 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements (soit 3 000 logements), de 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux, de 50 000 m<sup>2</sup> d'équipements et de 25 000 m<sup>2</sup> de commerces, dont 15 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'extension du centre commercial des Trois Fontaines et à la requalification de plusieurs espaces publics. Ces opérations sont prévues à la fois sur des terrains encore disponibles et via des restructurations d'immeubles ou d'îlots déjà bâtis.

Ce projet d'aménagement a déjà fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale daté du 12 février 2015 et émis par le préfet de région (autorité compétente à l'époque de l'examen du projet). Le présent avis est rendu dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique.

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

- les mobilités ;
- la pollution des sols ;
- la pollution sonore et atmosphérique ;
- le changement climatique, les îlots de chaleur urbain et les énergies renouvelables.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont :

- d'actualiser l'étude d'impact pour présenter de manière claire et synthétique l'état d'avancement du projet et de caractériser pour les opérations restantes le niveau de pollution des sols, notamment au droit des futurs établissements sensibles ;
- de définir des mesures de gestion de ces pollutions garantissant l'absence d'impact pour les usagers du site ;
- de détailler la stratégie de mobilité mise en œuvre par le projet et visant à limiter l'usage de l'automobile, compte tenu notamment de l'offre en transport en commun importante sur et à proximité du site ;
- d'actualiser les études air et bruit de manière à quantifier les effets sur la santé humaine du projet et des trafics routiers selon leur évolution future ;
- de définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts des pollutions sonores et atmosphériques, permettant de garantir l'absence d'impact du projet sur la santé humaine des habitants et des usagers, en s'appuyant sur les lignes directrices de l'Organisation mondiale de la santé en matière de bruit et de pollutions atmosphériques ;
- de quantifier et d'évaluer précisément le phénomène d'îlot de chaleur urbain avant et après réalisation du projet ;
- de compléter l'étude de potentiel des énergies renouvelables, notamment pour l'énergie solaire, par des estimations chiffrées de la production énergétique envisagée et d'estimer le potentiel d'émissions de gaz à effet de serre générées par le projet et ses composants suivant une analyse de cycle de vie.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	5
1. Présentation du projet.....	5
2. Historique du dossier et précédent avis de l'Autorité environnementale.....	8
2.1. Historique du projet.....	8
2.2. Qualité de la démarche d'actualisation de l'étude d'impact.....	8
3. Analyse de l'Autorité environnementale relative à l'actualisation de l'étude d'impact.....	10
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	13
ANNEXE.....	14
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	15

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

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

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la direction départementale des territoires (DDT) du Val d'Oise pour rendre un avis sur le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Grand Centre, situé à Cergy (95), porté par la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) et sur son étude d'impact, datée de mars 2019. Il est émis dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP).

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article).

L'Autorité environnementale s'est réunie le 9 mars 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de ZAC Grand Centre de Cergy.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Jean SOUVIRON, coordonnateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

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

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

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

<sup>1</sup> L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet

Le présent projet vise à aménager le quartier centre de la commune de Cergy dans le Val d'Oise. Ce quartier, déjà largement bâti, accueille de nombreux pôles et équipements structurants pour la commune et le département : un pôle universitaire de 26 000 étudiants, un pôle commercial, des structures administratives (préfecture, Caisse d'allocations familiales, Caisse primaire d'assurance maladie, Chambre de commerce et d'industrie, Conseil général du Val d'Oise, etc.), une bibliothèque, deux théâtres, un conservatoire, une piscine, plusieurs groupes scolaires et équipements de petites enfance... La gare du RER A et du transilien Cergy-Préfecture (ligne L), ainsi qu'une gare routière, sont implantées au sein du quartier.

Un projet d'aménagement d'ampleur est engagé sur ce secteur, dont le périmètre et les occupations des sols avant projet sont présentés en figure 1. Ce projet a fait l'objet d'une zone d'aménagement concerté (Zac) créée en 2015.

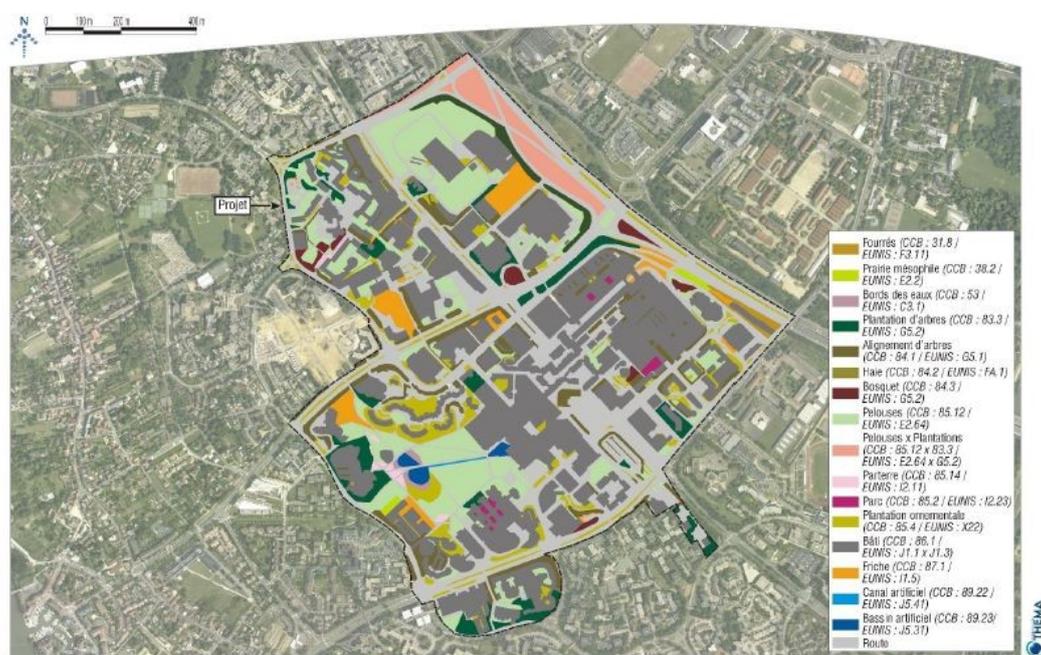


Figure 1: Périmètre du projet d'aménagement et occupation des sols (Étude d'impact, p. 48)

Le projet global de la Zac Grand Centre prévoit, au sein de huit secteurs opérationnels présentés en figure 2, la création de 160 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements (soit 3 000 logements), de 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux, de 50 000 m<sup>2</sup> d'équipements et de 25 000 m<sup>2</sup> de commerces, dont 15 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'extension du centre commercial des Trois Fontaines et à la requalification de plusieurs espaces publics.

Ces opérations sont prévues à la fois sur des terrains encore disponibles et via des restructurations d'immeubles ou d'îlots déjà bâtis.



Figure 2: Secteurs opérationnels de la ZAC (Étude d'impact, p. 92)

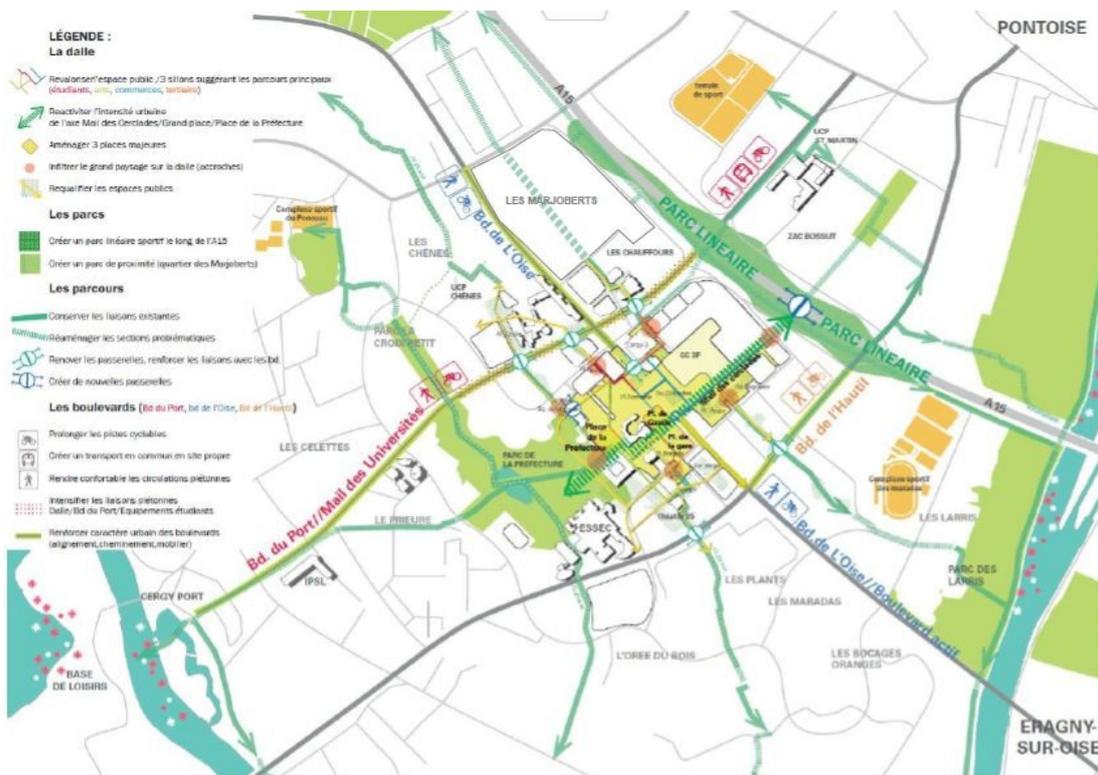


Figure 3: Projet d'aménagement de l'espace public et des voiries (étude d'impact, p. 97)

Le présent avis est rendu dans le cadre de la déclaration d'utilité publique de l'opération Mail de Cerclades / Place de la Poste, composante du projet global, qui prévoit l'aménagement de certains espaces publics après réalisation d'acquisitions foncières et démolitions. Son objectif est de requalifier les trois places majeures de la dalle centrale, de « relier la dalle aux trames paysagères, de requalifier les boulevards en aménageant des pistes cyclables, de réaménager les liaisons piétonnes, de créer un parc le long de l'autoroute A15 et de réaliser des aménagements paysagers faisant le lien avec le grand paysage » (p. 96). Le schéma prévisionnel d'aménagement de cette opération sur les espaces publics est présenté en figure 3.

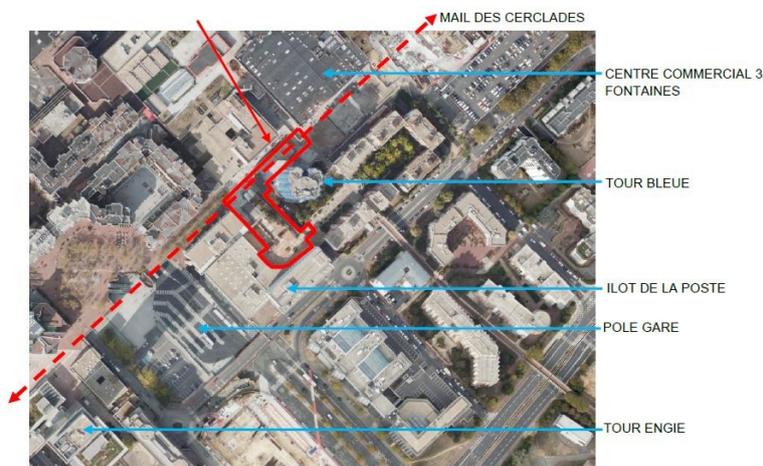


Figure 4: Périmètre de la déclaration d'utilité publique (Notice explicative DUP, p. 18)

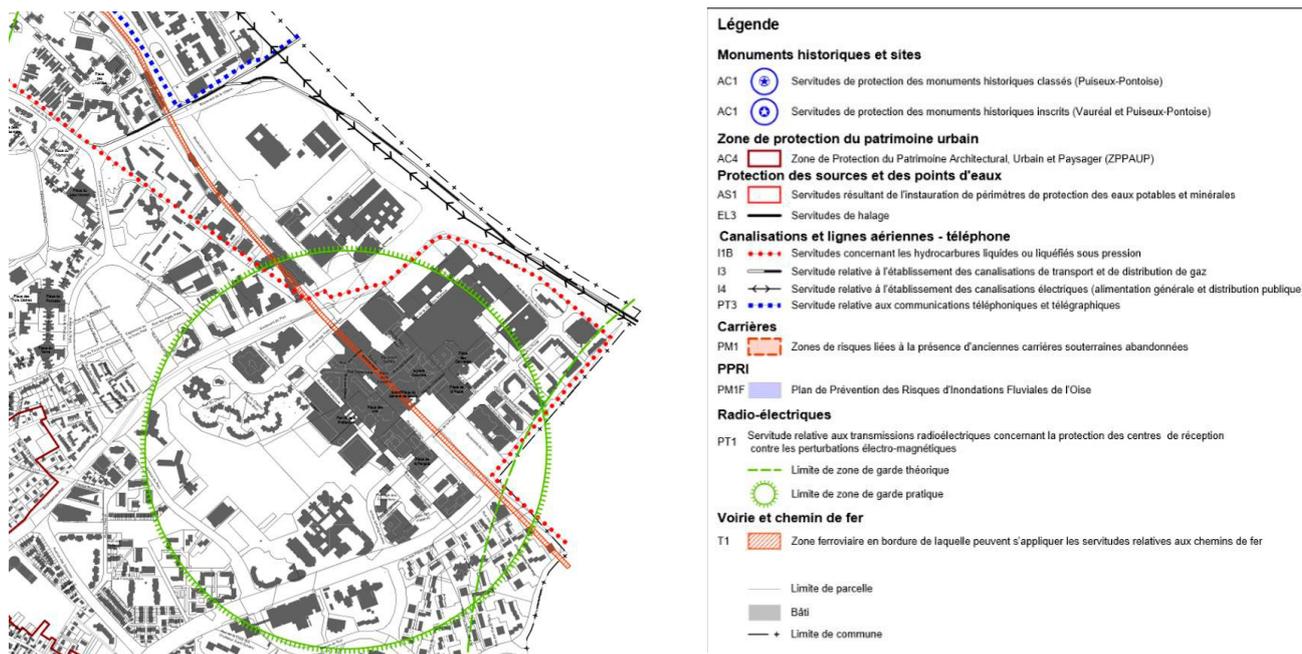


Figure 5 : Plan des servitudes d'utilité publique (PLU Cergy) (étude d'impact, p. 192)

L'étude d'impact ne détaille pas davantage cette opération et ses éléments constitutifs, notamment en matière de démolition et d'intégration environnementale (paysage, mobilité, etc.). La notice explicative de la déclaration d'utilité publique, jointe au dossier de saisine de l'Autorité environnementale, présente cependant le périmètre de la déclaration d'utilité publique et les bâtiments concernés (cf. figure 4).

## 2. Historique du dossier et précédent avis de l'Autorité environnementale

### 2.1. Historique du projet

Ce projet d'aménagement a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale (préfet de région à l'époque) en date du 12 février 2015, sur la base d'une étude d'impact datée de décembre 2014.

La présente saisine a été élaborée sur la base d'une mise à jour partielle de l'étude d'impact, datée de mars 2019.

La Zac ayant été créée avant la réforme de l'évaluation environnementale de 2016<sup>2</sup>, certaines opérations constitutives de la Zac (réaménagement du quartier des Marjoberts et extension du centre commercial des Trois Fontaines notamment) ont fait l'objet d'une étude d'impact distincte, ou d'un examen au cas par cas.

### 2.2. Qualité de la démarche d'actualisation de l'étude d'impact

Les actualisations de l'étude d'impact sont signalées par un encadré violet assortie d'une cloche. Elles portent principalement sur le programme réalisé et prévu, les déplacements, et les enjeux climatiques (vulnérabilité au changement climatique, îlots de chaleur urbains).

L'Autorité environnementale estime que la présentation des évolutions programmatiques n'est pas assez claire, et ce pour plusieurs raisons :

- l'étude d'impact ne précise pas en détails la nature des opérations associées au réaménagement des espaces publics, objet de la déclaration d'utilité publique à l'occasion de laquelle l'étude d'impact a été actualisée ;
- la Zac a été créée en 2015, de nombreuses opérations ont été réalisées depuis, ces opérations sont listées (p. 93 et suivantes), mais leur nature est insuffisamment détaillée et le récapitulatif du programme prévisionnel (p. 90) n'a pas été mis à jour<sup>3</sup> ;
- l'étude d'impact actualisée ne présente de manière synthétisée, ni le nombre de logements, bureaux, commerces, équipements déjà réalisés (les informations présentées par ailleurs étant disjointes), ni le pourcentage de réalisation de l'opération d'aménagement global ;
- les opérations futures ne sont pas, ou sont peu présentées : l'étude d'impact précise (p. 98) les objectifs en matière de création de logement (200 à 250 logements par an entre 2018 et 2025, 100 à 150 logements entre 2025 et 2030), et fournit quelques cartographies complémentaires du projet, qui ne sont pas commentées (p. 99 et suivantes). Un programme prévisionnel peu lisible et non commenté est présenté en p. 111.

En 2015, l'Autorité environnementale (préfet de région) recommandait de « localiser, à une étape ultérieure, sur un ou plusieurs autres plans masse, les emprise envisagées pour les futures constructions et aménagements, notamment pour les équipements publics sensibles [...], en indiquant les types de logements [...], les aménagements prévus (immeubles, maisons individuelles, jardins, sous-sol, parkings,...) et les démolitions (immeubles, parkings,...) ».

<sup>2</sup> La réforme de l'évaluation environnementale de 2016 vient notamment modifier le L.122-1 du code de l'environnement, qui prévoit alors que « lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ». Les textes prévoient que pour les Zac créées avant la réforme, les opérations constitutives de la ZAC peuvent faire l'objet d'une évaluation environnementale propre.

<sup>3</sup> La page 90 de l'étude d'impact est d'ailleurs commentée et semble encore en version projet. L'autorité environnementale a laissé la possibilité au maître d'ouvrage de mettre à jour ces parties visiblement inabouties de l'étude d'impact, celui-ci a indiqué « ne pas procéder à de nouvelles mise à jour de l'étude ».

Ces éléments ne sont que partiellement présentés sur le plan masse peu lisible de la page 111 de l'étude d'impact. L'Autorité environnementale estime que l'actualisation sur le volet programmatique est nettement insuffisante et que l'étude doit être complétée pour présenter clairement :

- les opérations déjà réalisées, incluant les surfaces de plancher, le nombre de logements et le nombre de places de stationnement automobiles et vélos ;
- le détail des opérations restant à réaliser, en incluant les démolitions nécessaires, les surfaces de plancher, le nombre de logements, le nombre de places de stationnement automobiles et vélos prévus et les aménagements sur les espaces publics.

En l'absence de ces éléments, l'Autorité environnementale considère que l'information présentée au public dans le cadre de l'enquête publique à venir est incomplète. Il n'est donc pas possible de déterminer la pertinence des décisions prises lors de l'actualisation de l'étude d'impact, ainsi que le choix de ne pas actualiser les éléments relatifs aux pollutions des sols, sonores et atmosphériques. Cette actualisation de l'étude d'impact n'est pas à la hauteur de l'ampleur du projet et de ses impacts sur le climat et la santé humaine.

Pour faciliter la compréhension du projet par le lecteur, l'Autorité environnementale a synthétisé en figure 6, les opérations déjà réalisées dans certains secteurs. Elle relève qu'aucune information n'est présentée concernant les opérations réalisées dans les secteurs Boucle, Hirsch et Joueries.

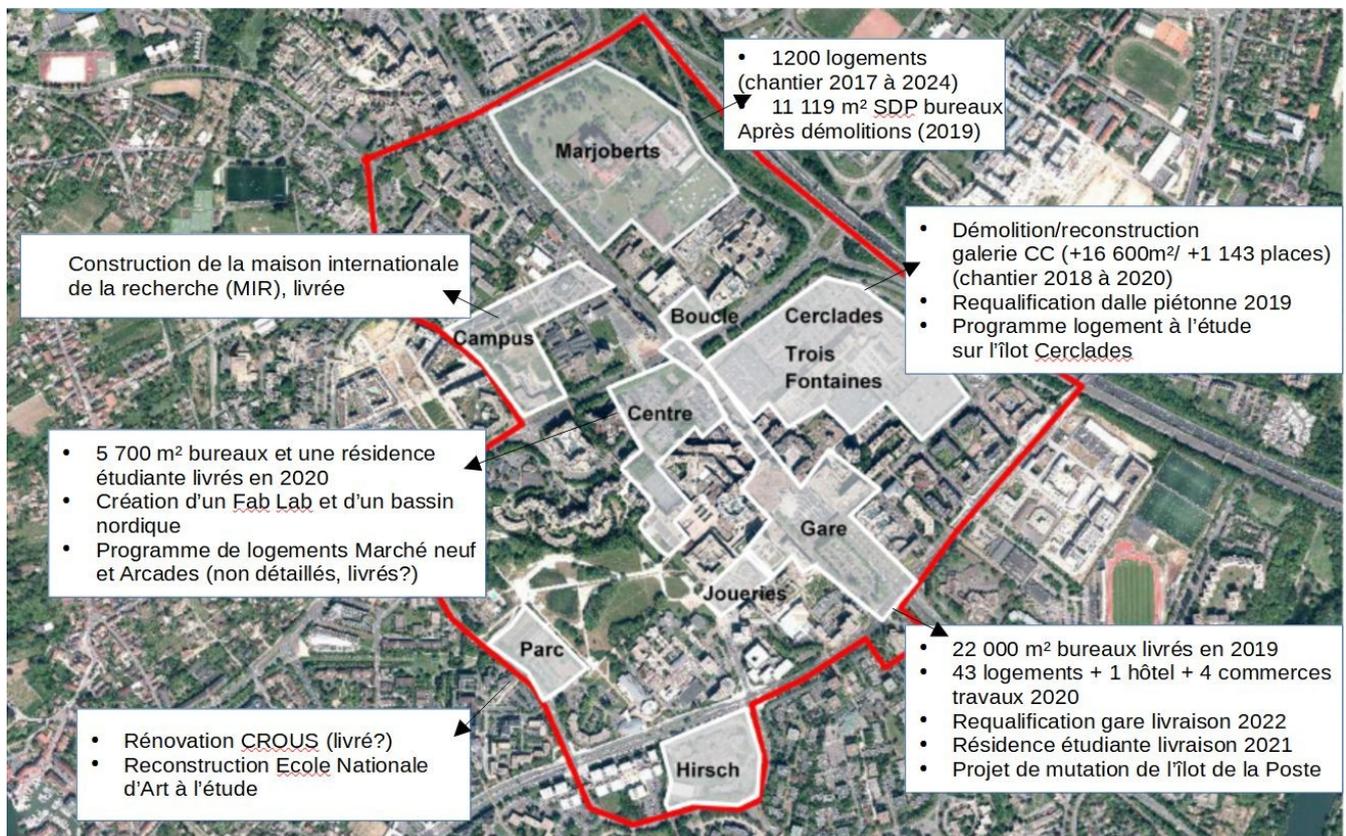


Figure 6: Synthèse des opérations réalisées (MRAe, d'après l'étude d'impact)

**(1) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact pour présenter de manière claire et synthétique l'état d'avancement du projet de Zac, les projets restants à réaliser et de quantifier les impacts de ces projets sur l'environnement.**

### 3. Analyse de l'Autorité environnementale relative à l'actualisation de l'étude d'impact

La première version de l'étude d'impact relative au projet de Zac Grand Centre à Cergy, produite dans le cadre du dossier de création de Zac, avait donné lieu à de premières recommandations de l'Autorité environnementale (préfet de région) dans son avis en date du 12 février 2015.

Comme précisé précédemment, l'actualisation de l'étude d'impact est insuffisante. En conséquence, la présente analyse expose d'une part les points d'alerte principaux de l'Autorité environnementale concernant cette actualisation, et d'autre part les ajouts sur certains thématiques.

#### ■ Risques et pollutions

Le périmètre de la Zac intègre de nombreux sites pollués et activités industrielles répertoriés dans la base de données Casias<sup>4</sup>. La présentation de l'état initial dans l'étude identifie trois secteurs potentiellement pollués, sur lesquels doivent être créés des logements (Marjobert, Arcades et Préfecture, totalisant 88 400 m<sup>2</sup>). L'Autorité environnementale (préfet de région) avait recommandé en 2015 de « compléter l'étude de sols par la réalisation d'études adéquates dans ces secteurs et d'indiquer les mesures de gestion adaptées (circulaire du 8 février 2007), si l'existence d'un terrain pollué est avérée afin de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés ». L'Autorité environnementale constate qu'aucun élément d'approfondissement relatif à la pollution des sols n'a été intégré à l'étude d'impact, notamment au niveau des futurs équipements sensibles, dont la localisation n'est d'ailleurs pas clairement présentée.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de caractériser pour les opérations restantes le niveau de pollution des sols, notamment au droit des futurs établissements sensibles (groupe scolaire) et de définir des mesures de gestion de ces pollutions garantissant l'absence d'impact pour les usagers du site.**

#### ■ Déplacements

L'étude d'impact initiale intégrait une étude de trafic et une enquête de stationnement, basées sur des données établies en 2014 et fournissait des projections pour l'année 2020 avec et sans projets. Il était alors prévu 12 000 places de stationnements dans l'aire d'étude de la Zac, bien que la desserte en transport en commun du quartier soit très satisfaisante (pour rappel, présence de la station Cergy-Préfecture du RER A et de la ligne L du transilien et d'une gare routière).

Le volet déplacement de l'étude d'impact a été actualisé en 2018, sans que ne soient réalisés de nouveaux comptages de trafic : les modélisations se basent sur les anciennes données de 2014, en appliquant un report modal de 30 % en situation projetée. L'étude d'impact précise que « le report modal de 30 % équivaldrait presque à un retour aux trafics de l'état actuel. Malgré ce report modal, quelques points noirs subsisteront sur le secteur d'étude aux heures de pointes » (p. 331).

L'étude d'impact ne précise pas le nombre de stationnements déjà créés et prévisionnels. Il ne met pas non plus en relation le nombre de stationnement avec la stratégie de mobilité mise en œuvre et les parts modales attendues. Aucun élément n'est présenté concernant la prise en compte dans l'étude de trafic des projets voisins, du trafic généré par le programme de la Zac (logements, bureaux, commerces, etc.), et des conditions de circulation (fluide, chargée, saturée) à l'horizon futur avec projet.

Outre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, des mesures « d'accompagnement » pour limiter les effets du projet sur les circulations routières sont présentées (p. 306). Elles consistent principalement à l'amélioration des dessertes de transport en commun, la réorganisation de l'offre de stationnement (mise en

<sup>4</sup> Carte des anciens sites industriels et activités de services (ex-Basol et Basias).

place d'organisation partagée sur certains parkings) et la promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière, notamment dans le cadre d'un plan de mobilité inter-établissements.

Pour l'Autorité environnementale, ces mesures, dont les objectifs ne sont pas quantifiés et dont l'opérationnalité n'est pas démontrée, ne suffisent pas à garantir l'atteinte de l'objectif de report modal envisagé. Elle estime en conséquence que l'actualisation de l'étude de trafic est insuffisante et qu'elle doit notamment comporter les éléments précis d'une stratégie de report modal en faveur des modes alternatifs de déplacement.

### (3) L'Autorité environnementale recommande :

- de détailler la stratégie de mobilité mise en œuvre par le projet et visant à limiter l'usage de l'automobile, compte tenu notamment de l'offre en transport en commun importante sur et à proximité du site ;
- d'explicitier les mesures précises et opérationnelles qui en découlent comme la quantification et la localisation des places de stationnement prévues pour les automobiles et pour les vélos.

### ■ Pollutions sonores et atmosphériques

La Zac est traversée et bordée par des axes de transports routiers structurants, notamment l'autoroute A15 en limite nord, générateurs de pollutions sonores et atmosphériques (cf. figures 7 et 8).

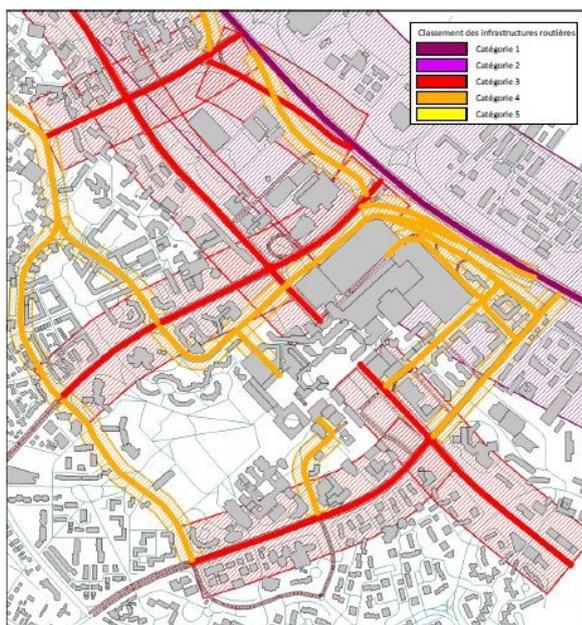


Figure 7: Localisation des voies classées et des périmètres de nuisances sonores associées (étude d'impact, p. 259)

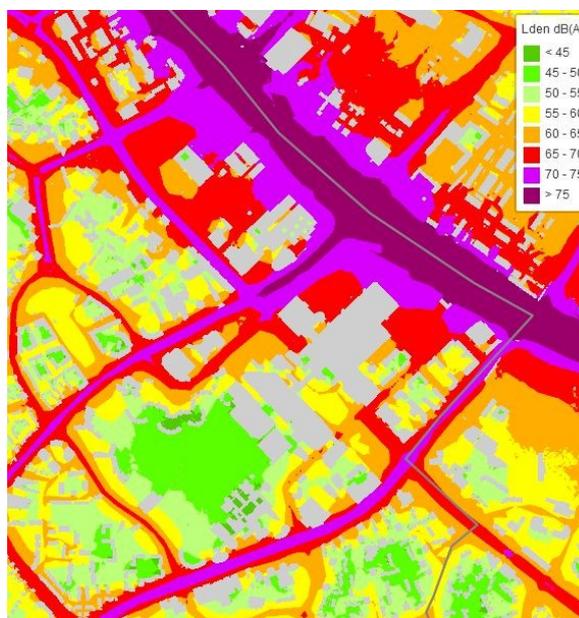


Figure 8: Carte stratégiques de bruit départementale Lden (source : Bruitparif)

Une étude « air et santé » avait été menée en 2014 et intégrée à la première version de l'étude d'impact. Elle concluait à une augmentation moyenne globale de 31 % des polluants atmosphériques.

Une étude acoustique avait également été menée, intégrant des mesures en indicateurs LAeq et L90 réalisées en 2014, et des modélisations en situation projetée. La situation acoustique avait conduit le maître d'ouvrage à prévoir un retrait de cent mètres des constructions situées à proximité de l'A15. L'étude d'impact précisait également que les isolations de façade réglementaire devaient être réalisées.

L'Autorité environnementale (préfet de région) soulignait en 2015 que l'étude d'impact ne présentait aucune mesure préventive permettant d'éviter ou réduire l'impact de ces pollutions et recommandait que « le projet fasse l'objet de réflexions complémentaires et de mesures de réduction d'impact plus fortes afin de diminuer notablement l'impact ».

sonore du projet sur les différents secteurs. Dans le cas contraire l'implantation de logements et de sites sensibles dans ces secteurs devra être reconsidérée ».

L'Autorité environnementale constate que cette recommandation n'a pas été suivie d'effet, l'étude d'impact n'ayant pas été actualisée sur ces volets, alors même que les valeurs limites, en dioxyde d'azote notamment, sont dépassées, et que les habitants peuvent être exposés à des niveaux sonores dépassant les 75 dB Lden. L'actualisation ne présente aucun élément relatif à la prise en compte de ces risques sanitaires à l'échelle des différentes opérations.

L'Autorité environnementale rappelle qu'au regard des valeurs seuils établies par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) publiées en 2018, s'agissant du bruit dans l'environnement (fixées à 53 dB Lden en moyenne sur 24 h et 45 dB Ln en période nocturne pour le bruit routier), des mesures d'évitement et de réduction des impacts devraient être étudiées et mises en œuvre pour garantir l'absence d'impact sanitaire du bruit sur les habitants et usagers.

#### **(4) L'Autorité environnementale recommande de :**

- actualiser les études air et bruit de manière à quantifier les effets sur la santé humaine du projet et des trafics routiers selon leur évolution future ;
- préciser la localisation des établissements sensibles ;
- définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts des pollutions sonores et atmosphériques, permettant de garantir l'absence d'impact du projet sur la santé humaine des habitants et des usagers, en s'appuyant sur les lignes directrices de l'Organisation mondiale de la santé en matière de bruit et de pollutions atmosphériques.

#### **■ Impact du projet sur le climat**

- Vulnérabilité au changement climatique

Un chapitre relatif à la « Vulnérabilité du projet au changement climatique et aux catastrophes naturelles » a été ajouté à l'étude d'impact, conformément aux évolutions réglementaires (article R. 122-5 du code de l'environnement) intervenues depuis la version précédente. Les éléments présentés sont très généraux, y compris s'agissant de la prise en compte des risques liés au changement climatique identifiés pour le projet. Il est précisé (p. 353) que les bâtiments et aménagements paysagers seront adaptés aux risques identifiés, sans qu'une quelconque démonstration n'en soit faite à l'échelle des îlots sur lesquels des opérations sont encore prévues.

- Îlots de chaleur urbains (ICU)

Des éléments relatifs à la prise en compte des îlots de chaleur urbains ont également été ajoutés. L'étude précise (p. 355) que « la ZAC et les projets opérationnels prennent en compte la problématique des îlots de chaleur urbains par divers procédés (végétalisation, ombrage, palette de couleurs et de matériaux,...). Ces dispositions permettront de créer des zones de fraîcheurs au sein de la ZAC (îlots de fraîcheurs urbains) ».

Tout comme pour la vulnérabilité au changement climatique, les mesures évoquées sont générales et n'ont été, ni déclinées à l'échelle des îlots sur lesquels des opérations sont prévues, ni quantifiées.

L'Autorité environnementale constate l'absence d'évaluation précise du phénomène d'îlots de chaleur urbains sur l'ensemble du projet avant et après réalisation des aménagements. Une telle évaluation pourrait notamment reposer sur la comparaison du taux d'imperméabilisation du site avant et après projet, assortie de l'analyse en période estivale des températures compte tenu de l'albédo des surfaces au sol et en toitures.

#### **(5) L'Autorité environnementale recommande de quantifier et d'évaluer précisément le phénomène d'îlot de chaleur urbain avant et après réalisation du projet.**

- Potentiel d'usage des énergies renouvelables et bilan carbone

L'étude d'impact datée de 2014 présentait le potentiel en énergie renouvelable de la zone, sans conclure sur l'usage des énergies renouvelables disponibles à l'échelle de la Zac. La nouvelle version de l'étude d'impact n'a pas été actualisée sur ce point, alors que l'Autorité environnementale soulignait en 2015 l'aspect non conclusif de l'étude. Aucun élément relatif à l'usage des énergies renouvelables pour les opérations déjà réalisées n'a été ajouté.

L'Autorité environnementale estime que l'étude doit être actualisée sur ce point, en précisant l'usage des énergies renouvelables à l'échelle des opérations constitutives de la Zac et la manière dont ces énergies seront mobilisées pour les projets à venir.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale relève qu'aucun bilan carbone du projet global n'est présenté. L'étude d'impact ne mentionne pas d'éléments relatifs au bilan carbone des démolitions et reconstruction prévues dans le cadre de la déclaration d'utilité publique. Elle ne produit pas d'analyse de variantes de conception tenant compte du bilan carbone et attestant d'une recherche de minimisation des émissions de gaz à effet de serre. Ces éléments font défaut et doivent être complétés.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter l'étude de potentiel des énergies renouvelables, notamment pour l'énergie solaire, par des estimations chiffrées de la production énergétique envisagée ;
- estimer le potentiel d'émissions de gaz à effet de serre générées par le projet et ses composants suivant une analyse de cycle de vie ;
- préciser les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensations envisagées pour améliorer ce bilan et quantifier notamment les émissions évitées par l'usage éventuel des énergies renouvelables.

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

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

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

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

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

**Délibéré en séance le 9 mars 2023**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE

## Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact pour présenter de manière claire et synthétique l'état d'avancement du projet de Zac, les projets restants à réaliser et de quantifier les impacts de ces projets sur l'environnement.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de caractériser pour les opérations restantes le niveau de pollution des sols, notamment au droit des futurs établissements sensibles (groupe scolaire) et de définir des mesures de gestion de ces pollutions garantissant l'absence d'impact pour les usagers du site.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande : - de détailler la stratégie de mobilité mise en œuvre par le projet et visant à limiter l'usage de l'automobile, compte tenu notamment de l'offre en transport en commun importante sur et à proximité du site ; - d'explicitier les mesures précises et opérationnelles qui en découlent comme la quantification et la localisation des places de stationnement prévues pour les automobiles et pour les vélos.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - actualiser les études air et bruit de manière à quantifier les effets sur la santé humaine du projet et des trafics routiers selon leur évolution future ; - préciser la localisation des établissements sensibles ; - définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts des pollutions sonores et atmosphériques, permettant de garantir l'absence d'impact du projet sur la santé humaine des habitants et des usagers, en s'appuyant sur les lignes directrices de l'Organisation mondiale de la santé en matière de bruit et de pollutions atmosphériques.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de quantifier et d'évaluer précisément le phénomène d'îlot de chaleur urbain avant et après réalisation du projet.....12
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude de potentiel des énergies renouvelables, notamment pour l'énergie solaire, par des estimations chiffrées de la production énergétique envisagée ; - estimer le potentiel d'émissions de gaz à effet de serre générées par le projet et ses composants suivant une analyse de cycle de vie ; - préciser les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensations envisagées pour améliorer ce bilan et quantifier notamment les émissions évitées par l'usage éventuel des énergies renouvelables.....13