



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Cadrage préalable sur l'évaluation environnementale du projet de zone  
d'aménagement concerté de l'Épinemerie à Herblay (95)  
Demande présentée par la ville d'Herblay en qualité d'aménageur**

**Avis délibéré du 3 avril 2024**

N°MRAe ACPIF-2024-005

# Sommaire

Sommaire .....	2
Préambule .....	3
Cadrage préalable .....	5
<b>1. La saisine et son contexte .....</b>	<b>5</b>
1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage .....	5
1.2. La description sommaire du projet.....	5
1.3. Le contexte spécifique au projet .....	6
1.4. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage .....	6
<b>2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par le maître d'ouvrage .....</b>	<b>7</b>
2.1. Étude air-santé-acoustique.....	7
2.2. Études complémentaires .....	10
<b>3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale....</b>	<b>10</b>
3.1. Les solutions de substitution raisonnables.....	10
3.2. La question des effets cumulés .....	10
3.3. L'énergie, le changement climatique .....	10
3.4. L'adaptabilité voire la réversibilité des constructions et des aménagements .....	12
3.5. Les mobilités .....	12
3.6. La préservation de la biodiversité .....	13
3.7. Le paysage .....	14
3.8. La gestion de l'eau .....	15
3.9. La gestion des risques.....	15
3.10. La consommation d'espace et la vacance de logements.....	15
3.11. La compatibilité avec le Sdrif et le Sdrif-E .....	16

# 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 l'article L.122-1-2 du code de l'environnement et sans préjudice de sa responsabilité quant à la qualité de l'évaluation environnementale, le maître d'ouvrage peut solliciter l'autorité environnementale pour rendre un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact (avis de cadrage préalable).

L'Autorité environnementale s'est réunie le 03 avril 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis de cadrage préalable sur le projet précité.

Sur la base des travaux préparatoires sur le rapport de Philippe SCHMIT, 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.

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme, mais sur l'ampleur et le degré de précision des informations à fournir dans l'évaluation environnementale qui devra être menée par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'élaboration de son plan. Il vise à améliorer la conception du plan ou du projet sur des enjeux relatifs à son élaboration. Il est mis à disposition du public.**

---

<sup>1</sup> L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment 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).

# Sigles utilisés

## Sigle

ACV

CIN

Enaf

ERC

GES

$L_{aeq24h}$

$L_{den}$

$L_{night}$

NF Habitat HQE

OMS

PCAET

PLU

PM

RE2020

SDAGE

SDRIF

SSR

ZAC

## Signification

Analyse du cycle de vie d'un produit

Contrat d'intérêt national

Espace naturel, agricole ou forestier

Éviter, réduire, compenser

Gaz à effet de serre

Indicateur de niveau équivalent au bruit continu durant 24 heures

Indicateur pondéré de bruit sur la période journée, soirée, nuit

Indicateur de bruit sur la période de nuit

Certification relative à la qualité des constructions

Organisation mondiale de la santé

Plan climat-air-énergie territorial

Plan local d'urbanisme

Particule fine (polluant atmosphérique)

Réglementation environnementale applicable

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

Schéma directeur de la région Île-de-France

Solution de substitution raisonnable

Zone d'aménagement concerté

# Cadrage préalable

Le cadrage préalable est défini par l'article L122-1-2 du code de l'environnement. Il permet à un maître d'ouvrage de solliciter un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

Il est rappelé ici que le maître d'ouvrage doit se conformer aux règles de l'évaluation environnementale mentionnées aux articles R122-4 et suivants du code de l'environnement. Une attention particulière devra être portée à la phase de chantier et à la description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement.

Le maître d'ouvrage doit également veiller à une description précise des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement ; cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables de ces événements sur l'environnement et sur la santé humaine, et à défaut, les compenser.

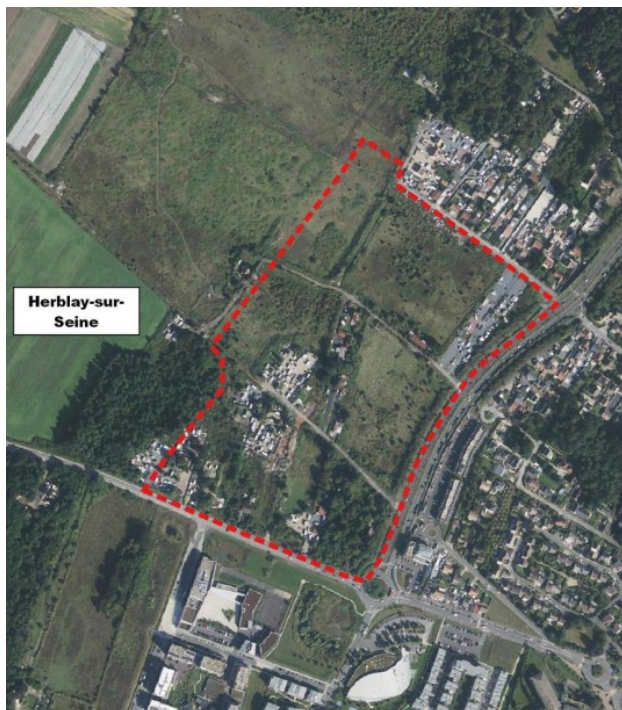
## 1. La saisine et son contexte

### 1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage

L'Autorité environnementale a été saisie pour avis par les services de la ville d'Herblay-sur-Seine d'une demande de cadrage préalable de l'évaluation environnementale du projet de création de la zone d'aménagement concerté de l'Épinemerie à Herblay-sur-Seine (95). L'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 1<sup>er</sup> mars 2024.

### 1.2. La description sommaire du projet

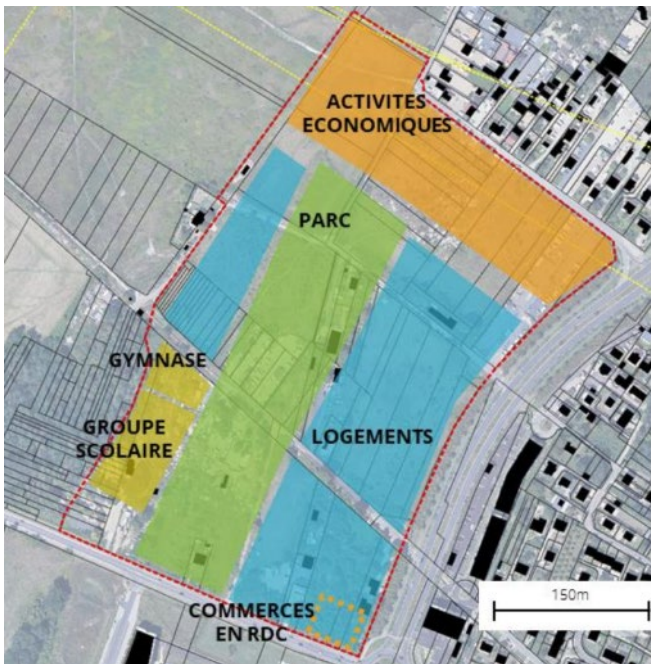
Le projet est situé à Herblay-sur-Seine, commune du Val-d'Oise qui a connu une progression démographique relativement importante depuis 2009 avec une augmentation de 5984 habitants pour atteindre 31 747 habitants en 2020. Le projet concerne une superficie de 15,6 ha.



*Occupation actuelle*



*Occupation actuelle*



Projet susceptible d'évoluer

### 1.3. Le contexte spécifique au projet

Le contexte du projet est défini par le maître d'ouvrage de la façon suivante :

« Le secteur de projet de l'Épinemerie est inscrit comme zone à urbaniser dans le Contrat d'Intérêt National (CIN) signé avec l'État en 2017 dans le cadre du projet de création de la forêt de Maubuisson.

Par ailleurs, le site de projet est inscrit en zone d'urbanisation préférentielle au sein du SDRIF actuellement en vigueur. Le SDRIF étant actuellement en cours de révision, le projet de ZAC reste compatible avec le SDRIF-E arrêté par le Conseil Régional en juillet 2023<sup>2</sup>.

Enfin, le site de projet est inscrit en zone 2AU d'urbanisation future au sein du PLU en vigueur (révisé en 2019). Le secteur était déjà identifié en zone à urbaniser au sein du POS 1992.

Il fait également l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation au sein du PLU en vigueur.

Ce site présente ainsi un potentiel important pour répondre aux besoins en logements avec le développement d'un projet ayant pour ambition une reconquête urbaine du secteur et ce, en conformité avec le SDRIF et le CIN ».

La programmation envisagée par le projet est la suivante :

- construction de 485 logements (64 % de collectifs, 8 % d'intermédiaires et 28% d'individuels)
- réalisation d'un parc urbain de 3,7 ha
- construction d'un groupe scolaire de douze classes et d'un gymnase
- implantation d'activités économiques sur environ 34600 m<sup>2</sup> et d'activité commerciales en rez-de-chaussée pour une surface totale de mille mètres carrés.

### 1.4. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage

Dans son dossier de demande, le maître d'ouvrage a défini les enjeux du projet de la façon suivante :

« Les enjeux Très Forts du projet sont :  
- la pollution des sols

<sup>2</sup> La MRAe estime que cette affirmation devra être démontrée.

- l'intégration des contraintes techniques et physiques du site dans le projet
- la circulation déjà saturée sur les RD aux heures de pointe
- la mutation d'un espace clé occupé illégalement, en « entrée de ville » ouest, permettant de clore l'urbanisation ouest de la ville d'Herblay sur Seine, à l'échelle d'une polarité de plus en plus structurante (logements, équipements, commerces, services et loisirs).
- La connexion entre les quartiers, liaisons Est-Ouest

Les enjeux Forts du projet sont :

- la transition entre ville et forêt
- l'adaptation au changement climatique
- une gestion fine des eaux pluviales
- un projet mixte, répondant aux besoins des habitants, de la ville et du territoire
- un nouveau quartier ouvert sur la forêt de Maubuisson en continuité immédiate des Bayonnes et l'Épinemerie ».

## 2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par le maître d'ouvrage

### 2.1. Étude air-santé-acoustique

**Question posée : Est-il nécessaire de refaire une étude air-santé-acoustique puisqu'il y en a une qui a été faite pour la Zac voisine des Bayonnes ?**

#### Réponse de l'Autorité environnementale :

Le secteur de projet est bordé sur deux de ses côtés par des axes de circulation importants générant des pollutions atmosphériques et sonores. L'Autorité environnementale a été destinataire durant la phase d'instruction du présent avis de l'étude réalisée au titre de la Zac des Bayonnes en mars 2010. Celle-ci apparaît obsolète au regard des enjeux de la Zac de l'Épinemerie et des références en vigueur, qui sont à prendre en compte, d'autant que l'évolution intervenue en une quinzaine d'années ne peut être présumée.

Une étude est donc à engager. Il convient de préciser certains de ses enjeux.

#### ■ La pollution sonore

L'enjeu du bruit est considéré comme important pour l'Autorité environnementale, dans la mesure où le projet est limitrophe d'axes routiers et qu'il se situe en zone D du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle (Roissy), ce qui signifie l'exposition de populations dans le périmètre du projet à des nuisances sonores pouvant atteindre les 75 dB(A).

L'Organisation mondiale de la santé (OMS) a documenté les effets du bruit sur l'organisme humain en précisant les niveaux au-dessus desquels l'impact nocif du bruit sur la santé est avéré.

Ces valeurs sont :

trafic	Journée	Nuit
routier	53 dBL <sub>den</sub>	45 dBL <sub>night</sub>
ferroviaire	54 dBL <sub>den</sub>	44 dBL <sub>night</sub>
aérien	45 dBL <sub>den</sub>	40 dBL <sub>night</sub>
loisirs	70 dBL <sub>Aeq24h</sub>	

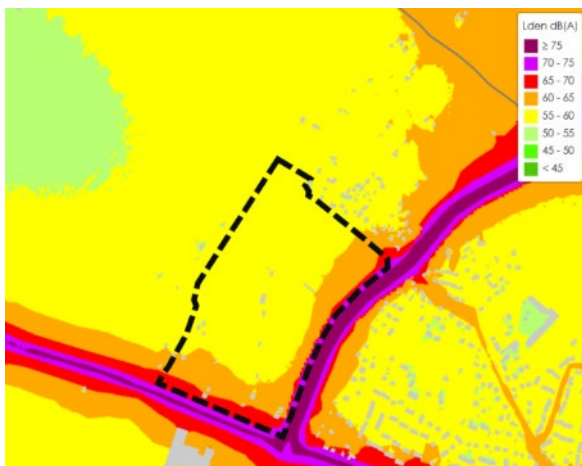


Figure 1 : périmètre du projet sur un fond de carte de Bruitparif (cumul des nuisances sonores des modes routiers, ferroviaires et aériens).

En l'état, le projet semble donc susceptible d'avoir un impact sur la santé humaine. Il y a donc lieu dans l'évaluation environnementale de préciser comment le projet de Zac a entrepris d'éviter ces impacts, à défaut de le réduire et comment il a cherché à éviter d'exposer davantage de personnes à ces risques, notamment par l'examen de différentes solutions de substitution.

En outre, l'Autorité environnementale rappelle que l'évaluation des niveaux d'exposition au bruit et les mesures propres à les éviter ou les réduire nécessitent de ne pas se limiter à la protection phonique assurée par les mesures constructives d'isolation des bâtiments en façade, comme c'est trop souvent le cas dans les projets. Comme le recommande l'OMS pour l'application de ses valeurs limites (rappelées plus haut, définissant le niveau à partir duquel le bruit a un impact négatif sur la santé), ces mesures doivent inclure la disposition et l'orientation des bâtiments par rapport aux sources de

bruit et tenir compte des nuisances générées à l'intérieur des locaux fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs. Elles doivent notamment viser l'organisation des bâtiments au sein des parcelles, la disposition des logements et celles de leurs pièces de vie, leur orientation et leur caractère traversant.

### ■ La pollution atmosphérique

Sur la base de l'examen de très nombreux travaux scientifiques, l'OMS a défini les niveaux au-dessus desquels l'effet des pollutions atmosphériques devient délétère pour la santé humaine.

Pour l'air, il s'agit des valeurs suivantes<sup>3</sup> :

Polluant	Type de seuil	Valeur (LD) OMS 2021
Dioxyde d'azote NO <sub>2</sub>	Valeur limite	10 µg/m <sup>3</sup>
Ozone O <sub>3</sub>	Objectif qualité*	100 µg/m <sup>3</sup>
Particules PM <sub>10</sub>	Valeur limite	15 µg/m <sup>3</sup>
Particules PM <sub>2.5</sub>	Valeur limite	5 µg/m <sup>3</sup>

\*maximum journalier (moyenne glissante sur 8 heures)<sup>2</sup>

Selon les directives européennes, l'Autorité environnementale a pour mission de rendre un avis sur les plans et programmes et sur l'appréciation de leurs impacts potentiels sur l'environnement et la santé humaine. Dès lors qu'un projet expose une population à des effets potentiellement néfastes pour la santé, l'Autorité environnementale prend comme base de référence les valeurs documentées et préconisées par l'OMS ; la commune est invitée à réaliser une évaluation environnementale de son projet par référence à ces valeurs, et à définir des mesures

<sup>3</sup> Le détail des valeurs de l'OMS sur la pollution de l'air figure sur le site de l'Organisation : <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/346555/9789240035423-fre.pdf?isAllowed=y&sequence=1>



visant à éviter ou à réduire la population exposée à ce risque, dans le cas où il serait identifié des secteurs en dépassement par rapport aux valeurs précitées.

Si la réglementation française ou européenne ne reprend pas actuellement ces valeurs, elles devraient être prochainement intégrées dans les textes normatifs. Un accord européen adopté le 21 février 2024 abaisse sensiblement les exigences de la réglementation afin que les nouveaux seuils définis soient atteints en 2030 ou au plus tard en 2035. Le projet se situant à cet horizon, il convient donc d'examiner comment le projet peut contribuer à

respecter les nouvelles valeurs fixées par l'Union Européenne, prochainement à transposer en droit national.

Leur respect des valeurs réglementaires en vigueur relève du contrôle de légalité effectué par le préfet.

Il est rappelé d'une part que dans le cadre d'une Zac les cahiers des charges de cession des terrains peuvent comprendre des dispositions précises permettant une bonne prise en compte par le projet de cet enjeu, d'autre part que s'agissant d'enjeux touchant à la santé humaine, le maire peut au titre des permis de construire assortir son autorisation de prescriptions spéciales touchant à la salubrité publique.



Figure 2 : périmètre du projet sur un fond de carte d'Air-parif pour la pollution au NO<sub>2</sub> (année de référence 2019).

### ■ La pollution des sols

Parallèlement, il sera nécessaire de pratiquer les analyses de sols permettant de disposer d'une visibilité complète des risques susceptibles d'être causés par des pollutions anciennes et d'intégrer à la réflexion les pollutions voisines recensées dans les bases de données relatives aux pollutions des sols ou à la présence d'activités actuelles ou passées ayant pu conduire à des déversements dans les milieux. Une attention particulière sera nécessaire dans les secteurs susceptibles d'accueillir des publics sensibles ou vulnérables.

### ■ Les rayonnements électromagnétiques

Le site est bordé dans sa partie nord à proximité du chemin de l'Orme brûlé et au sud le long de la route de Conflans par une ligne électrique à haute tension de 63 000 V. Il intercepte dans sa partie nord une liaison de très haute tension de 225 000 V et selon le dossier une ligne de 400 000 V. Les champs électromagnétiques générés par ces lignes peuvent avoir des conséquences sur la santé humaine, notamment pour des publics fragiles. Il y a lieu de préciser comment le projet prend en compte cette donnée et comment il a cherché à éviter et à défaut à réduire le risque induit par ces rayonnements. Il convient notamment de prendre en compte l'avis de l'agence nationale de sécurité sanitaire (Anses) « Effets sanitaires liés à l'exposition aux champs électromagnétiques basses fréquences, rapport d'expertise collective, édition scientifique » d'avril 2019.



Figure 3 : réseau électrique aérien

## 2.2. Études complémentaires

Question posée : *Selon-vous quelles études complémentaires pourraient-être demandées ?*

### ■ Réponse de l'Autorité environnementale :

Ne disposant pas de la liste des études engagées, l'Autorité environnementale ne saurait répondre de manière précise à cette question sans connaître les domaines couverts par les études en cours et le cahier des charges de ces travaux. Elle précise à la Commune que les développements abordés au point n°3 de cet avis ont vocation à l'éclairer sur des éléments (non exhaustifs) de vigilance identifiés par l'Autorité environnementale.

## 3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale

### 3.1. Les solutions de substitution raisonnables

En application de l'article L. 122-3 (2°d) du code de l'environnement, l'étude d'impact devra démontrer la pertinence des choix retenus dans le cadre du projet eu égard à leur impact sur l'environnement et la santé humaine et aux solutions de substitution raisonnables (SSR) envisageables permettant de répondre aux objectifs du projet.

Les SSR ne sont pas les variantes dans le temps d'un même projet, mais bien les différentes hypothèses de projets qui répondraient au même besoin. Ces hypothèses sont ensuite comparées, notamment au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Les choix faits par le maître d'ouvrage doivent notamment être expliqués au regard des enjeux environnementaux et de l'absence de toute solution alternative de moindre impact. Cette justification est particulièrement attendue compte tenu du nombre de logements vacants constatés dans la commune et de leur forte progression depuis onze ans et de la proximité avec une Zac prévoyant un nombre important de logements.

### 3.2. La question des effets cumulés



Figure 4 en noir le périmètre de la Zac des bayonnes

Le projet de Zac de l'Épinemerie est contigu à la Zac des Bayonnes en cours de réalisation sur un périmètre de 86,7 ha. Cette Zac accueille au sein d'un écoquartier du logement, des entreprises, des équipements publics (médiathèque) et un golf de quartier. Compte tenu des aménagements en cours, il y a lieu d'examiner les incidences cumulées des deux projets et le cas échéant le cumul avec d'autres projets connus.

### 3.3. L'énergie, le changement climatique

#### ■ Les énergies

L'Autorité environnementale rappelle que selon les termes de l'article R122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact comprend en outre « *les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte* ».

L'exposé de la démarche de recherche de ressources d'énergie renouvelables et de récupération (géothermie, biomasse, pompes à chaleur, photovoltaïque, solaire thermique, énergie de récupération de la chaleur fatale issue de l'industrie ou de certaines activités de stockage telles que les centres de données informatiques) devra être en mesure de justifier la pertinence du choix final et sa contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. En ce sens, une analyse quantitative (de type bilan énergie et carbone) et comparative devrait être intégrée à l'évaluation environnementale.

### ■ Bilan carbone et éco conception

Au-delà du respect de la réglementation environnementale en vigueur (RE 2020) et de la réalisation des études exigées, l'Autorité environnementale attend des choix ambitieux dans le cadre de la Zac afin d'intégrer dans la conception des projets une prise en compte du besoin de sobriété des usages, de performances énergétiques et de déploiement de ressources d'énergie renouvelable. Par exemple, la conception bioclimatique des bâtiments devient un élément important à prendre en compte dès la conception des projets pour définir ses usages en relation au climat et à la géométrie solaire propre au site d'implantation (ventilation naturelle, limitation des risques de surchauffe, isolation, etc.). Une telle approche, nourrie des résultats d'une analyse de cycle de vie (ACV) exigée notamment par la RE 2020, doit permettre de justifier les choix architecturaux, techniques et matériels au regard des impératifs de baisse des consommations énergétiques et des enjeux relatifs au changement climatique et à sa nécessaire atténuation.

Il importe également qu'une estimation rigoureuse et complète de l'empreinte environnementale induite par l'exploitation des ressources naturelles et la production des matériaux de construction, notamment à travers l'empreinte carbone, soit présentée dans l'évaluation environnementale, en prenant en compte l'analyse du cycle de vie de l'ensemble des composants du projet, y compris lorsque des démolitions sont prévues ou envisagées. Des mesures de réduction voire de compensation en conséquence sont attendues à cet égard.

### ■ Le phénomène d'îlot ou de secteur de chaleur urbain

L'évolution du climat doit être appréhendée au regard de ses impacts potentiels sur la vie des usagers et habitants. En effet, l'accélération du changement climatique conduit à s'interroger sur la façon dont le projet intègre les enjeux d'adaptation qui, chaque année, se font plus pressants (vagues de chaleur plus intenses et plus longues notamment). Il convient de penser dès aujourd'hui le confort des futurs habitants en prenant en compte cette hypothèse. Les choix du projet doivent donc se faire au regard des enjeux d'adaptation au changement climatique actuel et à venir, en suivant le scénario dit « tendanciel » qui, pour la France métropolitaine, évalue le réchauffement potentiel moyen à 3,7 °C d'ici la période 2080-2100. Ce scénario, qui suppose un respect des engagements de politiques publiques en matière climatique, a été repris par le ministère chargé de l'environnement pour définir la politique d'adaptation climatique du gouvernement et des territoires. Il se traduit par des épisodes caniculaires plus intenses et durables avec des anomalies de température estivale de +5 °C à +10 °C. Il convient donc de présenter des simulations au regard de ces perspectives.

Ces anomalies de température seront encore plus marquées en milieu dense et artificialisé, présentant des risques sanitaires particulièrement élevés. L'Autorité environnementale attire en particulier l'attention sur les risques induits par le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Il est nécessaire d'évaluer aussi précisément que possible la situation avant/après au regard de cet enjeu. Compte tenu du besoin d'assurer de la fraîcheur, notamment lors des épisodes de canicule qui, avec le changement climatique, sont susceptibles de se multiplier, il conviendra que le maître d'ouvrage décrive précisément les sources de fraîcheur dont disposeront les usagers dans ces moments d'extrême vulnérabilité. Cette analyse devra couvrir les espaces extérieurs, mais aussi les travaux envisagés sur le bâti existant conservé, ou sur les nouveaux bâtiments.

Le raisonnement doit porter tant sur de courtes périodes caniculaires que sur une situation moyenne dégradée aux horizons 2050 et 2100. Ainsi, si la modélisation conduit à considérer que le réchauffement est très conséquent parce que le quartier est très artificialisé, il va de soi que les habitants ou les organismes de gestion des logements devront trouver des solutions techniques qu'il convient d'anticiper afin d'éviter un fort recours à la climatisation ou une ouverture beaucoup trop fréquente des fenêtres qui peut avoir un impact sur la santé humaine pour des logements exposés à des nuisances élevées.

Il convient en tous les cas, compte tenu des mesures visant à la réduction des effets d'îlots chaleur urbain qui seront mises en œuvre par le projet, les températures diurnes et nocturnes résultantes auxquelles seront soumis les habitants en période de canicule, à l'horizon 2080-2100.

#### ■ Le respect des orientations et objectifs du PCAET

L'établissement public territorial, la communauté d'agglomération du Val Paris, a approuvé son projet de PCAET en avril 2023. Certaines fiches actions du PCAET traduisent de manière opérationnelle les orientations et objectifs déterminés par les élus. À cet effet, l'Autorité environnementale rappelle en annexe au présent avis certaines dispositions du PCAET pour lesquelles il serait judicieux de préciser leur déclinaison précise dans le projet de Zac.

### 3.4. L'adaptabilité voire la réversibilité des constructions et des aménagements

La mono-fonctionnalité des bâtiments conduit souvent à leur destruction lorsque les usages du site sont appelés à évoluer. La Zac doit intégrer cette nouvelle donne afin de réduire l'empreinte carbone des projets. À cet effet, il pourra être précisé dans le cahier des charges de cession de terrain que les maîtres d'ouvrage devront indiquer comment la conception des nouveaux bâtiments visera à éviter leur déconstruction lors d'un changement d'usage.

Pour que les bâtiments puissent connaître plusieurs « vies », il convient d'examiner leur potentiel d'évolution et d'adaptabilité, sans recourir à des travaux lourds, en prenant en compte les évolutions climatiques (notamment le réchauffement par des dispositions en multi-exposition et traversants) et programmatiques (exemple : transformation/restructuration des logements ou besoin de recherche d'une multi-fonctionnalité sur le site du projet), par exemple en privilégiant les constructions en poteaux et poutres plutôt qu'en voile béton. Ces considérations peuvent figurer dans les actes réglementaires de la Zac dans un chapitre dédié à l'atténuation du changement climatique.

### 3.5. Les mobilités



Figure 5 : carte des itinéraires cyclables à proximité du projet (source dossier transmis par la commune)

La mobilité devra faire l'objet d'une analyse dépassant le cadre de l'analyse des flux en heures de pointe du soir ou du matin (HPM/HPS) et des capacités du réseau viaire à les accueillir. Il s'agira également, pour les trajets de la vie quotidienne, d'examiner comment éviter le recours à la voiture individuelle et comment le projet permettra un usage facilité des modes de déplacement alternatifs, notamment actifs. Devra être analysée la circulation vers les principaux centres d'approvisionnement, vers les gares les plus proches, ou vers les points d'attente des réseaux de transport collectif et en général vers les pôles générateurs de déplacements.

Il sera évidemment nécessaire, s'agissant d'une Zac et non d'un simple lieu de travail, de présenter l'analyse de l'ensemble des déplacements et non des seuls déplacements entre le domicile et le travail qui ne constituent qu'une fraction très minoritaire de l'ensemble des déplacements (environ un quart).

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale présente une carte du réseau cyclable existant. Elle illustre la présence d'itinéraires cyclables sécurisés le long de la rue de Conflans (RD 48) et de l'avenue Philippe Seguin (RD 411). Deux sujets devraient être développés dans l'étude d'impact : comment les aménagements envisagés seront raccordés à ce réseau de manière à poursuivre la dissociation des voitures du flux des deux roues, sauf à prévoir des aménagements aboutissant à une circulation apaisée et des flux automobiles très réduits permettant l'usage conjoint des chaussées, comment la configuration des locaux implantés au sein de la future Zac assurera une praticabilité de l'usage des vélos ou des autres véhicules en modes actifs (landaus, fauteuil pour personnes à mobilité réduite), comment pour les déplacements quotidiens (dans lesquels les déplacements vers le travail ne sont pas majoritaires), le réseau cyclable est utilisable en sécurité et confortablement pour aller vers et depuis les principaux centres (à préciser) d'activité, de loisir ou de consommation. Des réponses précises sont attendues car les choix en la matière conditionneront le développement d'une mobilité adaptée et apaisée dans le quartier.

Par ailleurs, les ratios de places de stationnement par logement (pour les automobiles, à moteur thermique ou électrique avec borne de recharge, véhicules pour personne à mobilité réduite, comme pour les vélos) devront être explicités, ainsi que les conditions d'accès au stationnement vélo.

### 3.6. La préservation de la biodiversité



Figure 6 : le secteur de projet et les espaces naturels sensibles identifiés à proximité et ayant fait l'objet d'un classement par le conseil départemental du val d'Oise.

Le schéma directeur de la région Île-de-France et le schéma régional de continuité écologique ont identifié une continuité écologique allant de la Seine vers le bois des Bayonnes et du Bois de l'Orme brûlé vers le Bois de L'Épinemerie puis vers Pierrelaye et Bessancourt. Ce lien repéré dans les différents documents stratégiques à l'échelle régionale cherche à préserver la liaison ancienne entre la Seine et les boisements situés au nord d'Herblay (secteurs des Bruyères et Bois de Pinebrif représentés notamment sur la carte d'état-major couvrant la période 1820-1866).

Un espace naturel sensible est limitrophe du périmètre du projet.

Le périmètre de Zac n'est concerné par aucun classement au titre de la protection des espaces, la Znieff de type 1 la plus proche est située à 1,7 km au sud-ouest du site. Toutefois, la proximité du réseau d'espaces naturels sensibles du département invite à analyser comment le projet est susceptible de porter atteintes aux continuités entre ces espaces et, le cas échéant, comment ces atteintes sont évitées, réduites, voire compensées. En l'état, le projet contribuerait à empiéter significativement le côté est de cette grande continuité d'espaces non urbanisés (voir photo aérienne ci-dessous). De ce point de vue, la localisation du parc en limite ouest du projet pourrait permettre de limiter le rétrécissement de ce corridor.

La structure de la végétation sur le site, notamment sur sa moitié nord, suggère la présence d'habitats naturels susceptibles d'abriter des espèces protégées et à enjeu de conservation. Le projet devra en examiner précisément les enjeux et évaluer les incidences qui sont susceptibles d'être occasionnées, les éviter, les réduire, voire les compenser.



### 3.7. Le paysage

Le projet doit dès sa conception nécessairement examiner les enjeux d'intégration paysagère à une échelle multiscalaire. Pour ce faire, il doit en premier lieu repérer les éléments forts et structurants du paysage existant. Cette analyse doit conduire à en déterminer les traits marquants, qu'ils résultent de l'histoire du site, de la composition végétale, de la morphologie naturelle, ou de la construction humaine. Ensuite, il lui revient de présenter des hypothèses d'insertion du projet dans le paysage, en tenant compte des évolutions connues au travers des projets déjà autorisés (Zac des Bayonnes notamment).

L'emprise foncière du projet est formée d'une série de parcelles en lanières, la plupart orientées nord-sud, parfois encore lisible par la persistance de haies et d'alignements plantés. Le projet devra donc rechercher à préserver, valoriser cette structure paysagère.

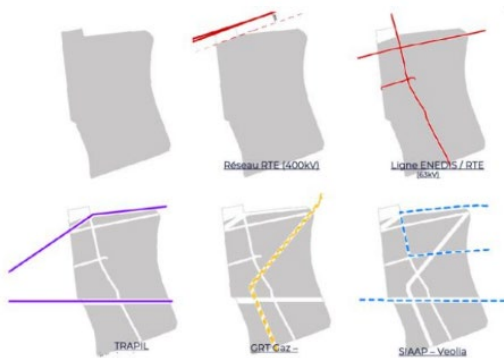
Le dossier devrait expliciter et montrer le parti d'aménagement du point de vue de l'impact sur le paysage. Ainsi, lorsque des secteurs sont appelés à muter, une évaluation des volumes autorisés et de leur insertion dans le paysage environnant a un intérêt pour déterminer si le projet vient en rupture ou non avec le paysage initial. Il s'agit de fournir non seulement des perspectives et des photomontages, mais aussi des coupes, des coupes perspectives et des axonométries, avant/après, intégrant le

Les hypothèses d'insertions présentées doivent veiller à traduire la perception réelle du public ou des habitants dans le secteur du projet. Des « vues de drone » peuvent également avoir une utilité pour montrer des continuités écologiques ou des perspectives à une échelle plus grande.

### 3.8. La gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales doit être assurée de manière privilégiée sur site. Il convient de rappeler les dispositions du Sdage 2022-2027<sup>4</sup> et notamment les orientations fondamentales 3 de ce document<sup>5</sup>. Elles précisent notamment les principes devant s'appliquer dans les opérations d'aménagement afin de limiter les pollutions à la source, de gérer les eaux pluviales à la source et d'adapter les rejets des systèmes d'assainissement à l'objectif de bon état des milieux.

### 3.9. La gestion des risques



Le maître d'ouvrage mentionne dans son dossier l'existence de risques industriels liés à la présence de réseaux de transport de matières dangereuses.

Il s'agit notamment de canalisations de transports d'hydrocarbures. L'étude d'impact devra expliquer tant en phase chantier qu'en phase exploitation comment le maître d'ouvrage entend prendre en compte ce risque.

Figure 4 - Contraintes du site (réalisé par CityLinked, 2023)

**Figure 7 : extrait du dossier transmis par la commune faisant état des réseaux interceptant le périmètre du projet**

### 3.10. La consommation d'espace et la vacance de logements

La commune d'Herblay-sur-Seine est, en Île-de-France, l'une de celles qui ont connu l'une des plus fortes augmentations de la vacance de logements. Celle-ci est passée de 281 logements en 2009 (2,8 % du parc) à 1 150 en 2020 (8,8 % du parc).

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a déterminé un objectif d'absence d'artificialisation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (Enaf) en 2050. Chaque acteur public doit contribuer par sa trajectoire à respecter cet objectif. Dans ce cadre la commune d'Herblay-sur-Seine doit s'inscrire dans une trajectoire visant à restreindre sur son territoire les possibilités de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers durant la décennie 2021-2031.

La zone concernée par le projet n'étant pas aménageable dans le PLU en vigueur, il y aura lieu de préciser comment elle répond à un besoin ne pouvant être traité par ailleurs et comment elle contribue à la limitation de la consommation des Enaf voulue par le législateur en 2021 et réaffirmée par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter

<sup>4</sup> Arrêté du 23 mars 2022 portant approbation du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et arrêtant le programme pluriannuel de mesures correspondant

<sup>5</sup> <https://www.calameo.com/agence-de-l-eau-seine-normandie/read/004001913e70f7f2c707c>

la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

### 3.11. La compatibilité avec le Sdrif et le Sdrif-E



Le secteur concerné par la Zac est actuellement classé en zone 2AU au plan local d'urbanisme de la commune.

L'Autorité environnementale s'interroge sur la compatibilité du projet de Zac avec le schéma directeur actuel approuvé en 2013 puisqu'elle n'est pas localisée dans une pastille d'urbanisation préférentielle.

L'Autorité environnementale ne saurait se prononcer sur la compatibilité du projet avec le Sdrif-E dans la mesure où l'enquête publique est en cours.

Figure 8 carte du SDRIF à l'échelle de la commune et localisation du secteur de projet

La commune est invitée à prendre en compte les observations qui précèdent dans son dossier d'évaluation environnementale.

Délibéré en séance le 03 avril 2024

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*.



Dispositions du PCAET de la communauté d'agglomération du Val Parisis susceptibles de concerner le projet de Zac

<b>AXE 1 Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé</b>	
<i>Action 1.1</i>	<i>Initier et soutenir le développement des déplacements à vélo</i>
<i>Action 1.3</i>	<i>Développer l'offre de distribution pour les motorisations alternatives</i>
<b>AXE 2 Développer les énergies renouvelables et les filières de produits biosourcés</b>	
<i>Action 2.1</i>	<i>Favoriser le développement des énergies renouvelables et de récupération</i>
<b>Axe 3 : Stimuler une économie circulaire, les innovations et emplois verts et une alimentation locale et responsable</b>	
<i>Action 3.1</i>	<i>Organiser une gestion harmonisée des déchets, tester de nouveaux modes de fonctionnement et favoriser le emploi des ressources en réponse aux enjeux climat</i>
<i>Action 3.3</i>	<i>Améliorer la qualité paysagère et accompagner les initiatives environnementales niveau des ZAE notamment</i>
<b>Axe 4 : Aménager un territoire plus résilient aux changements climatiques, contribuant directement à l'amélioration de la qualité de l'air et propice au développement de la biodiversité</b>	
<i>Action 4.2</i>	<i>Mettre en place un "plan lumière" pour optimiser la consommation et promouvoir la biodiversité</i>
<i>Action 4.3</i>	<i>Adopter un positionnement de "territoire pilote" en matière projets de désimperméabilisation des sols et de création d'îlots de fraîcheur</i>
<i>Action 4.4</i>	<i>Prendre en compte les enjeux d'adaptation au changement climatique sur le territoire</i>
<b>Axe 5 : Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments</b>	
<i>Action 5.2</i>	<i>Promouvoir la qualité énergétique des bâtiments</i>