Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré
sur le projet de Zone d'aménagement concerté (Zac) de l'Épinémerie à Herblay-sur-Seine (95)

N° APJIF-2025-036
du 07/05/2025

Une Zac de seize hectares (dont 465 logements) en extension urbaine, éloignée des gares et implantée sur d'anciennes terres agricoles, à forts enjeux de biodiversité (source : Géoportail, modification MRAe)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de création d'une zone d'aménagement concerté (Zac) dite « de l'Épinémerie », situé à Herblay-sur-Seine et porté par la commune. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact, datée de mars 2025.

Ce projet consiste, sur un périmètre de seize hectares principalement constitué de friches agricoles, de quelques maisons, d'habitations illégales et de dépôts sauvages, en la construction ou l'aménagement de :

- 465 logements répartis sur 37 227 m² de surface de plancher (SDP) ;
- 2,7 ha d'espaces verts et 0,4 ha d'espace libre central ;
- 26 045 m² d'activités économiques réparties au nord du périmètre projet ;
- 3 687 m² d'équipements comprenant un gymnase et un groupe scolaire de douze classes, dont huit pour les besoins du nouveau quartier ;
- 1 984 m² de commerces.

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

- les risques sanitaires ;
- les risques technologiques ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- les mobilités ;
- le paysage ;
- l'adaptation au changement climatique.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de mieux justifier la localisation, la création et le dimensionnement du projet, notamment en analysant la situation des parcs d'activités déjà implantés à proximité, le taux de vacance des logements sur la commune et en étudiant des solutions de substitution raisonnables en termes de localisation, de conception et de programmation.

Concernant l'enjeu de biodiversité, elle recommande de prendre en compte l'ensemble de la biodiversité, y compris ordinaire, dans l'analyse des impacts potentiels du projet et de revoir la localisation et les conditions de mise en œuvre de la mesure de compensation.

Pour ce qui est des nuisances sonores affectant le site du projet, elle recommande de caractériser plus finement les niveaux de bruit routiers et aériens auxquels seront exposés les futurs habitants et usagers, à l'échelle des îlots, compte tenu de la typologie du bruit en intégrant une caractérisation des bruits évènementiels liés aux passages d'avions.

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, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis **3**
Sommaire **4**
Préambule **5**
Avis détaillé **7**
1. Présentation du projet **7**
1.1. Contexte et présentation du projet 7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet 10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale 10
2. L'évaluation environnementale **10**
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale 10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants 11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives 11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement **12**
3.1. Les risques sanitaires 12
3.2. Les risques technologiques 16
3.3. Les milieux naturels et biodiversité 17
3.4. Les mobilités 19
3.5. Le paysage 20
3.6. L'adaptation au changement climatique 21
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale **22**
ANNEXE **23**
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte **24**

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[1] 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[2] 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, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la commune d'Herblay-sur-Seine pour rendre un avis sur le projet de Zac de l'Épinémerie, porté par la commune à Herblay-sur-Seine (Val d'Oise) et de leur étude d'impact datée de mars 2025.

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 en a accusé réception le 17 mars 2025. Conformément au II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés. La réponse de l'agence régionale de santé d'Île-de-France du 22 avril 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 7 mai 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de création de la Zac de l'Épinémerie.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Éric ALONZO, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale 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

1 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).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

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.

Sigles utilisés

Basias	Base de données des anciens sites industriels et activités de service
BTEX	Benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes
Casias	Carte des anciens sites industriels et activités de services
CIN	Contrat d'intérêt national
COHV	Composés organiques halogénés volatils
COV	Composés organiques volatils
ERQS	Évaluation quantitative des risques sanitaires
ETM	Éléments traces métalliques
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
HCT	Hydrocarbures totaux
ICU	Îlot de chaleur urbain
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Plan d'aménagement et de développement durable
PCB	Polychlorobiphényles
PEB	Plan d'exposition au bruit
PLH	Plan local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
RNT	Résumé non technique
Sage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDP	Surface de plancher
Sdrif-E	Schéma directeur de la région Île-de-France - Environnement
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

■ Contexte

La commune d'Herblay-sur-Seine est située au nord-ouest de Paris, dans le département du Val-d'Oise (95) et compte 31 605 habitants en 2021[3]. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Val Parisis, regroupant quinze communes et comptant 286 277 habitants (Insee 2021).

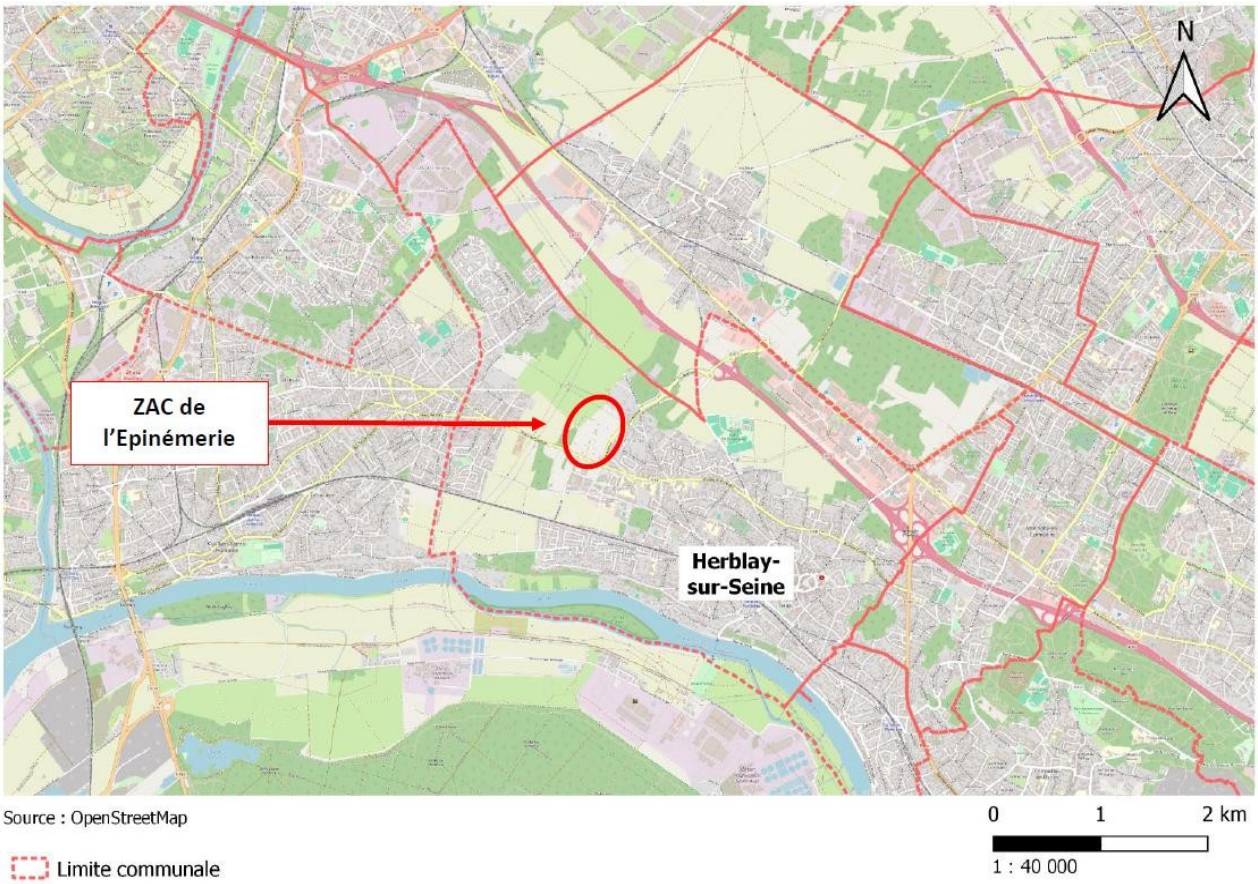

Illustration 1 : Plan de situation du projet annexé au dossier d'étude d'impact

Le périmètre du projet est localisé dans la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt et proche de la vallée de Montmorency. Il jouxte la future forêt de Maubuisson, un projet de création d'environ 1 340 ha de bois sur le territoire de sept communes de la communauté d'agglomération de Val Parisis, dans le cadre d'un contrat d'intérêt national (CIN) (au total, 7 % du projet de cette forêt concernent la ville d'Herblay-sur-Seine).

Au sud du projet, la Zac des Bayonnes, en cours de réalisation, accueille un écoquartier, des entreprises, une médiathèque et un golf de quartier sur une surface totale d'environ 87 ha.

3 Chiffres 2021, institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

Illustration 2 : projet de Zac de l'Épinémerie situé en bordure de la future forêt de Maubuisson (plan annexé au dossier d'étude d'impact)

Le site est localisé dans une zone de transition entre mosaïque agricole et forestière à l'ouest, et secteur urbanisé à l'est. Il est par ailleurs bordé par deux infrastructures routières : l'avenue Philippe Seguin (RD 411) à l'est et la rue de Conflans (RD 48) au sud. Autrefois utilisées pour l'agriculture, les 97 parcelles cadastrales qui composent le site sont principalement occupées par des friches agricoles, quelques maisons, des habitations illégales et des dépôts sauvages.

Illustration 3 : Vue aérienne du secteur de projet (étude d'impact, p. 1)

Objectifs du projet et programmation

Le secteur de l'Épinémerie, est inscrit dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Les Chennevières » (ancienne désignation du projet de Zac, changée en 2023) au sein du PLU de la commune. L'objectif principal est de créer un quartier mixte comprenant plusieurs typologies de logements, de nouveaux équipements et espaces publics, des services et des commerces.

Le périmètre de la Zac de l'Épinémerie couvre environ seize hectares et prévoit :

- 2,7 ha d'espaces verts et 0,4 ha d'espace libre central ;
- environ 465 logements répartis sur 37 227 m² de surface de plancher[4] (SDP) ;
- 26 045 m² d'activités économiques ;
- 3 687 m² d'équipements comprenant un gymnase et un groupe scolaire de douze classes, dont huit pour les besoins du nouveau quartier ;
- 1 984 m² de commerces.

37 % des logements du programme sont des logements sociaux. Selon l'étude d'impact, la typologie de logements sera répartie comme suit (p. 332[5]) :

- 66 % de logements collectifs en R+4 maximum ;
- 20 % de logements individuels ;
- 14 % de logements intermédiaires.

Illustration 5 : plan d'aménagement du projet comprenant les logements, les équipements, les espaces verts et les voiries internes du quartier (étude d'impact, p. 41)

Illustration 4 : schéma des continuités vertes et paysagères projetées sur le quartier (étude d'impact, p. 42)

Une attention particulière à l'intégration du projet « *dans le paysage urbain et forestier proche de la future forêt de Maubuisson* » (p. 40) doit être apportée via, notamment, la mise en œuvre d'un parc linéaire structurant, de franges urbaines soignées, d'espaces de respiration en pas japonais dans une logique de trame verte ainsi que d'un réseau de noues.

4 La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs…) ni les parkings.

5 Sans précision supplémentaire, les numéros de pages renvoient à l'étude d'impact.

Le nouveau réseau viaire interne au projet intégrera des aménagements cyclables, des venelles piétonnes et des espaces ouverts piétonniers. Une place publique piétonne en entrée de quartier et en continuité de la ville existante sera aménagée ainsi qu'une cité artisanale dont l'accès est sur l'espace ouvert central.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Les modalités d'association du public en amont du projet de création de Zac de l'Épinémerie sont :

- la mise à disposition d'un dossier de concertation en format papier et numérique ;
- la mise à disposition d'un registre de concertation et d'une adresse électronique afin de recueillir les observations du public ;
- une exposition permanente entre juin et septembre 2024 ;
- une réunion publique en septembre 2024 venant clôturer l'exposition ;
- la diffusion d'informations dans le bulletin municipal d'Herblay-sur-Seine.

L'étude d'impact ne présente aucun bilan de la concertation préalable à la création de la Zac. Il aurait été intéressant de spécifier le nombre de participants à la réunion publique, le nombre d'observations, les préoccupations exprimées et les solutions apportées par le maître d'ouvrage pour y répondre.

(1) L'Autorité environnementale recommande de rendre compte de la manière dont la consultation publique a été prise en compte pour faire évoluer le projet.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- les risques sanitaires ;
- les risques technologiques ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- les mobilités ;
- le paysage ;
- l'adaptation au changement climatique.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le contenu de l'étude d'impact répond formellement aux attendus des articles L. 122-3 et R. 122-5 du code de l'environnement. Elle comporte un résumé non technique (p. 13-38) qui reprend dans une version synthétique et accessible à un public non-expert son contenu et ferait utilement l'objet d'un document distinct.

Dans l'étude d'impact, le niveau de définition du projet est insuffisant : il n'y a pas de localisation des places de stationnement automobile, d'informations sur le bâti, de dimensionnement des espaces verts projetés, ni de précisions sur la part de défrichement, le nombre d'hectares artificialisés et non artificialisés, ou sur le nombre d'habitants attendus au total et par lots, etc. L'étude d'impact ne présente pas le plan des niveaux de sous-sol[6], ce qui aurait été utile au regard des enjeux de pollution et d'artificialisation des sols.

Des analyses doivent être approfondies, notamment concernant l'insertion du projet dans son environnement paysager, le phénomène d'îlot de chaleur urbain, la pollution des sols et les nuisances sonores. L'étude d'impact ne détaille pas non plus les conditions de déplacement à pied ou à vélo vers le centre-ville. Ces précisions

6 Il est notamment prévu 240 places de stationnement automobile en « sous-sol collectif »(p. 263).

seraient particulièrement utiles dès lors que les études réalisées permettent de présenter une vision consolidée du fonctionnement du quartier et ses alentours.

Des mesures sont formulées en conclusion de l'analyse de chaque enjeu et reportées dans un tableau de synthèse. Cependant, elles sont trop souvent de portée générale et leur mise en application n'est pas suffisamment détaillée, ce qui ne permet pas de garantir leur mise en œuvre opérationnelle ni leur efficacité attendue. L'Autorité environnementale souligne, par ailleurs, l'absence de mesures de suivi assorties d'objectifs, d'un calendrier et d'indicateurs de réalisation.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :
- compléter dans l'étude d'impact la description du projet avec les informations manquantes sur le stationnement automobile, le bâti, le dimensionnement des espaces verts projetés, la part de défrichement, le nombre total d'habitants projetés et par lots, etc. ;
- garantir le caractère opérationnel et l'efficacité attendue des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) proposées, en précisant leur contenu et les modalités de leur mise en œuvre ;
- proposer des mesures de suivi assorties d'indicateurs pertinents et quantifiés, de cibles et d'un calendrier, pour les enjeux susceptibles d'avoir un impact sur la santé (pollution sonore et des sols), ainsi que des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude aborde brièvement l'articulation du projet avec les documents de planification existants, soit dans une partie dédiée aux documents cadres et aux politiques intercommunales (p. 207), soit au fil de l'eau en fonction des thématiques abordées, ce qui rend l'analyse difficile à lire. L'étude d'impact s'attache donc à examiner la compatibilité du projet avec le futur schéma directeur régional d'Île-de-France dit environnemental (Sdrif-E), le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie, le programme local de l'habitat du territoire (PLH) de Val Parisis, le plan local d'urbanisme (PLU) d'Herblay-sur-Seine et son projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact comporte une sous-partie dédiée à la justification du projet (partie 8, p. 329-338). La création de la Zac de l'Épinemerie sur le secteur est justifiée au regard du potentiel foncier disponible sur la commune et l'inscription du site en tant qu'OAP « Les Chennevières », avec création envisagée d'un quartier mixte à dominante d'habitat. Selon l'étude d'impact, ce choix résulte de la volonté « *de réhabiliter des parcelles en partie en friche et dont certaines* [sont] *occupées illicitement* » (p. 332). D'après le maître d'ouvrage, il permettrait « *d'optimiser l'occupation du sol* » contribuant ainsi « *à limiter la consommation d'espaces naturels ou agricole par l'étalement urbain* » (p. 336).

L'Autorité environnementale relève que l'étude d'impact n'apporte aucun élément de justification quant au besoin de créer de nouvelles surfaces dédiées aux activités économiques au regard, notamment, des activités déjà présentes dans les zones d'activités environnantes, de leurs taux de remplissage et de vacance, et des perspectives de commercialisation des lots. Une telle justification doit cependant être apportée en se fondant sur l'analyse de l'inventaire des zones d'activité et de leur potentiel de densification à l'échelle de l'intercommunalité. L'offre de logements, n'est pas non plus justifiée en prenant en compte la forte progression des logements vacants constatée depuis onze ans sur la commune[7]. Pour l'Autorité environnementale, ce besoin d'aménagement doit être démontré au regard de la consommation d'espaces et de l'impact de l'imperméabilisation du projet envisagée sur le site. D'autant plus que la Zac des Bayonnes en cours de réalisation (logements, entreprises, équipement public, golf) d'une surface de 86,7 ha est contiguë au projet.

7 D'après les chiffres de l'Insee, la part de logements vacants sur la commune est passé de 2,7 % (270 logements vacants) à 9 % (1 194 logements vacants) entre 2010 et 2021.

En ce qui concerne les solutions de substitution raisonnables au projet, huit scenarios d'aménagement et cinq approfondissements programmatiques ont été étudiés, principalement pour répondre aux attentes de la commune en termes de logements, d'équipements et de prise en compte des contraintes de réseaux (canalisations, lignes électriques, etc.). Pour l'Autorité environnementale les caractéristiques du projet retenu doivent être justifiées au regard de leurs incidences potentielles sur les enjeux environnementaux et sanitaires identifiés. L'Autorité environnementale rappelle que l'examen des solutions de substitution raisonnables constitue un attendu de l'évaluation environnementale qui doit être présenté dans l'étude d'impact. De plus, compte-tenu de l'artificialisation importante du projet cumulée à la Zac des Bayonnes sur des secteurs agricoles et en friche, il est nécessaire de présenter des solutions de substitution raisonnables en termes de localisation, de conception et de programmation du projet, sans se limiter à définir des variantes en modifiant les orientations d'aménagement à partir d'un même projet.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :
- en analysant la situation des parcs d'activités déjà implantés à proximité,à l'échelle du territoire de la communauté de commune de Val Parisis, de leurs taux de remplissage et de vacance, de leur potentiel de densification et des perspectives de commercialisation ;
-en mobilisant les logements vacants avant d'envisager la création de nouveaux logements ;
- en étudiant des solutions de substitution raisonnables en termes de localisation, de conception et de programmation.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Les risques sanitaires

■ Les nuisances sonores

Le projet de Zac est situé en bordure de routes départementales : avenue Philippe Seguin (RD 411) et rue de Conflans (RD 48), classées en catégorie 2 du classement sonore[8] des infrastructures de transport terrestres et dont la largeur supposée affectée par le bruit est de cent mètres.

Le secteur de projet est par ailleurs situé en zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris – Charles-de-Gaulle (CDG). Bien qu'exposé plus faiblement aux nuisances aéroportuaires que dans les zones A, B ou C du PEB, le territoire de la zone D est exposé au bruit des aéronefs et prévoit l'obligation d'information et

Illustration 6 : données de survol sur une journée de juin 2024, aéronefs à destination de l'aéroport Paris – Charles-de-Gaulle par vent d'est (sources : Acnusa, MRAe)

8 À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. /j pour les routes), les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1 la plus bruyante à la catégorie 5. La mesure de bruit est exprimée en décibels acoustiques (dB(A)) en séparant le niveau moyen en journée (LAeq (6h-22h)) et de nuit (LAeq (22h-6h))

des normes d'isolation acoustiques pour les constructions neuves. Le secteur de l'Épinémerie est exposé à des survols d'avions à l'atterrissage sur le doublet nord de l'aéroport de Paris – Charles-de-Gaulle par vents d'est.

L'analyse de l'état initial de l'environnement identifie, via les cartes stratégiques de bruit produites par Bruitparif (p. 189), des niveaux sonores allant de 50 dB(A) Lden[9] à 75 dB(A) Lden pour les zones les plus proches des voies routières. La majorité du site est affectée par des niveaux de bruit supérieurs à 60 dB(A) en journée. En période nocturne, les secteurs affectés par le bruit sont limités. L'Autorité environnementale relève néanmoins que les cartes stratégiques de bruit utilisées dans le cadre de l'étude d'impact sont anciennes (2017) et n'intègrent que le bruit des infrastructures routières. Il est nécessaire d'actualiser l'étude d'impact avec les cartes de bruit cumulé de 2022, prenant en compte les bruits routiers et aériens compte tenu du nombre important de survols au-dessus du périmètre projet.

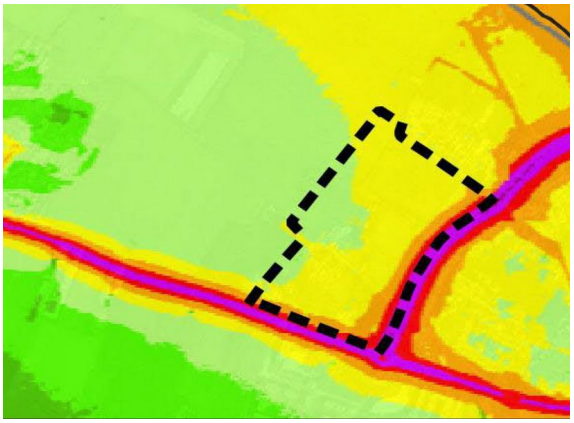

Illustration 7 : carte de bruit stratégique du bruit routier (Lden, en journée) de 2017 sur le secteur de projet (étude d'impact, p. 189)

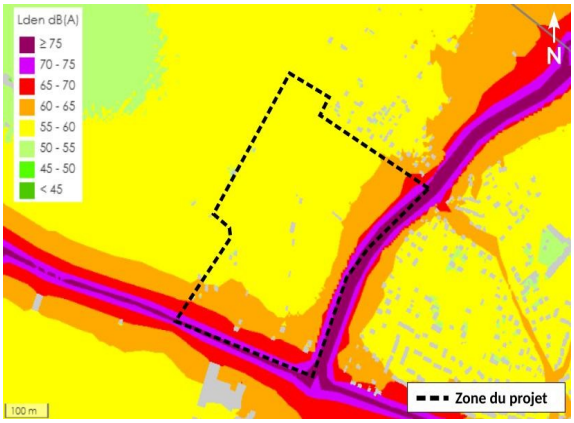

Illustration 8 : carte stratégique de bruit cumulé (Lden, en journée) de 2022 sur le périmètre projet (Bruitparif, MRAe)

Des mesures acoustiques depuis des bâtiments autour du périmètre du projet ont été effectuées pendant une période de 24 h en septembre 2024 qui mettent en évidence une ambiance sonore « *non modérée sur les axes routiers RD 48 et RD 411* » et « *modérée sur le reste de la zone d'étude* » (p. 193). Des modélisations à l'état initial rendent compte de niveaux sonores compris entre 50 et 70 dB(A) pour la majeure partie du site en journée et inférieure à 55 dB(A) en période nocturne. En phase projet, les modélisations font apparaître des niveaux de bruit compris entre 60 et 70 dB(A) pour un nombre important de bâtiments de logements (collectifs et maisons individuelles) à proximité des voies routières en journée. Ces mêmes bâtiments seront exposés à un bruit routier compris entre 55 et 65 dB(A) en période nocturne.

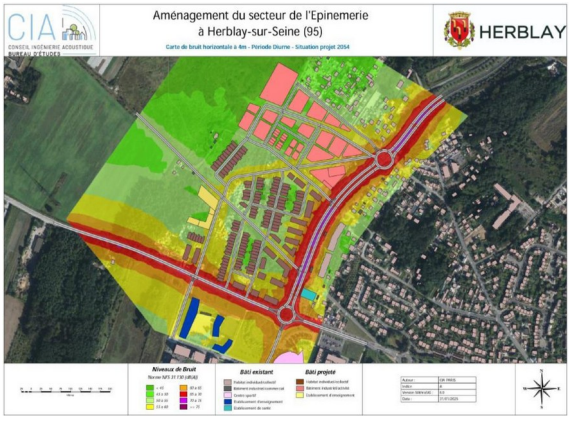

Illustration 9 : modélisation acoustique du projet de Zac en période diurne (étude acoustique)

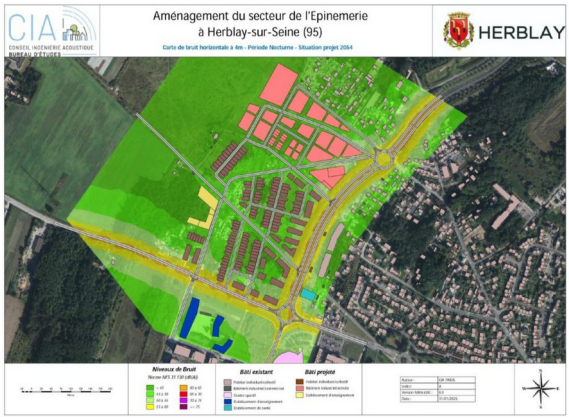

Illustration 10 : modélisation acoustique du projet de Zac en période nocturne (étude acoustique)

9 Niveau sonore moyen pondéré pour une journée divisée en douze heures de jour, en quatre heures de soirée avec une majoration de 5 dB et en huit heures de nuit avec une majoration de 10 dB (day-evening-night). Ces majorations sont représentatives de la gêne ressentie dans ces périodes (source : bruitparif.fr).

Pour rappel, l'Organisation mondiale de la santé (OMS), qui constitue la référence en matière de santé humaine, établit ses valeurs de référence à 53 dB(A) Lden et 45 dB(A) Ln en période nocturne pour le bruit routier ainsi que 45 dB(A) Lden et 40 dB(A) Ln en période nocturne pour le bruit aérien. L'Autorité environnementale relève que les résultats des mesures acoustiques apparaissent comme relativement bas compte tenu de la localisation du projet. Par ailleurs, le bruit aérien n'est pas caractérisé dans l'étude d'impact à l'état initial. Or, le bilan 2024 de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) rend compte d'une majorité de survols en vent d'ouest en septembre 2024 (63 %)[10]. La période de mesures appliquée pour la campagne acoustique apparaît donc insuffisante, notamment pour caractériser le bruit aérien. Il devrait par ailleurs faire l'objet de comptages pondérés des évènements sonores à l'aide d'indicateurs événementiels (par exemple Lamax, Nax, etc.) sur le secteur afin de rendre compte de son impact et d'inclure ces données dans les modélisations acoustiques afin de permettre de définir des mesures adaptées à la typologie du bruit.

Afin de limiter l'impact de ces nuisances, le maître d'ouvrage prévoit l'isolement réglementaire minimal des façades des bâtiments situés dans la zone D du PEB et dans les zones susceptibles d'être affectées par les nuisances induites par les infrastructures routières (objectif d'isolement compris entre 30 dB et 38 dB). La mise en œuvre d'un merlon est envisagée pour « *éviter d'imposer un niveau d'isolement supérieur au seuil minimum de 30 dB requis dans la réglementation* » (p. 191). Cette dernière mesure n'apparaît toutefois pas dans les mesures de réduction du bruit définies dans la partie dédiée de l'étude d'impact (p. 269).

Ces mesures semblent insuffisantes pour préserver la santé des riverains et des publics sensibles. L'unique mesure d'isolement acoustique de façade par bâtiment de logements et de la future école devrait être explicitée dans l'étude d'impact.

(4) L'Autorité environnementale recommande de:
- caractériser plus finement les niveaux de bruit routier et aérien auxquels seront exposés les futurs habitants et usagers, à l'échelle des îlots, compte tenu de la typologie du bruit et en intégrant une caractérisation des bruits évènementiels liés aux passages d'avions et indiquer ce niveau dans les logements fenêtres ouvertes ;
- retenir les valeurs-guides de l'OMS comme référence pour la prise en compte des effets néfastes du bruit sur la santé et définir en conséquence des mesures supplémentaires pour éviter ou, à défaut, réduire les effets sanitaires du projet liés au bruit ;
- démontrer que l'opération ne se conclut pas par une augmentation du nombre de personnes exposées à un risque sanitaire élevé.

■ La pollution des sols

D'après la base de données des anciens sites industriels et activités de services (Casias) un site potentiellement pollué est présent au sein de l'aire d'étude. Néanmoins, il s'agirait d'une erreur de géolocalisation. La plaine de Bessancourt-Herblay-Pierrelaye a connu l'épandage des eaux usées pendant de nombreuses années. Des éléments bibliographiques anciens démontraient la présence d'éléments traces métalliques (ETM) dans les sols des champs d'épandage sur le secteur (p. 139). Par ailleurs, selon l'état initial et la base de données des anciennes installations potentiellement polluantes (Basias), le site a accueilli plusieurs activités polluantes : dépôts et récupération de carcasses de véhicules, ateliers d'entretien et réparation mécanique, parc de stationnement non couvert (p. 141).

Des sondages au nord et sur la moitié est du projet ont été réalisés en décembre 2024 et ont mis en évidence des anomalies en métaux (cuivre, plomb, mercure, etc.), ainsi que des traces d'hydrocarbures totaux (HCT) et d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) dans les sols superficiels. La concentration des benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes (BTEX), composés organiques halogénés volatils (COHV) et polychlorobiphényles (PCB) n'a pas été quantifiée (p. 145). L'étude des sols préconise la substitution des sols pollués par des terres saines sur trente centimètres d'épaisseur pour les espaces verts collectifs (étude des sols, p. 27). L'étude d'impact précise que « *l'état environnemental du site est compatible avec l'usage projeté* » (p. 257) alors que l'ensemble des diagnostics relatifs aux sols ne sont pas réalisés et que l'implantation du groupe scolaire et du

10 https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/bilan_trafic_aerien_IDF_2024.pdf

gymnase se situent, selon l'étude historique, sur un périmètre occupé par des dépôts sauvages et du stockage de déchets (p. 142). Les effets du projet sont étudiés essentiellement en phase chantier pour cet enjeu, et de manière très succincte. Les mesures de gestion des sols ne sont pas explicitées et restent très générales. Aucune estimation du volume de déblais des futurs travaux de terrassement n'a été réalisé pour la partie du site étudiée.

En l'état, le site semble susceptible d'induire des risques pour les futurs occupants par contact direct ou par ingestion. Pour l'Autorité environnementale, des investigations complémentaires sont nécessaires afin de déterminer le niveau de pollution des sols sur l'ensemble du site. En raison des substances dangereuses dans le sol et de l'accueil de publics fragiles dans le cadre de l'opération (implantation d'un groupe scolaire et d'un gymnase), il est nécessaire de réaliser une évaluation quantitative du risque sanitaire (ERQS), doté d'un plan de gestion des terres polluées. L'absence d'études sur l'ensemble du site, de bilan des déblais ou de plans de gestion ne permet pas d'assurer la compatibilité des sols avec les usages projetés. Elle ne permet pas non plus d'assurer que les terres présentant des teneurs au-delà des seuils des installations de stockage de déchets inertes (ISDI) seront identifiées dès leur excavation et mises de côté pour leur évacuation en filières adaptées. Des mesures de suivi devront être définies pour garantir l'absence de pollutions résiduelles.

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude des sols par des nouveaux sondages et d'élaborer en conséquence un plan de gestion et un bilan des déblais afin d'assurer l'excavation des terres polluées vers les filières dédiées, évitant ainsi le mélange avec des terres moins atteintes par des pollutions.

■ La qualité de l'air

La zone d'étude subit l'influence du trafic routier, notamment celui de l'avenue Philippe Seguin et de la rue de Conflans qui bordent le site. Ces routes départementales sont identifiées comme les sources majeures de polluants atmosphériques tels que le dioxyde d'azote (NO_2), les particules fines (PM_{10}, $PM_{2,5}$), l'ozone et le benzène. Deux campagnes de mesures de la qualité de l'air au niveau du site ont été réalisées en complément des données d'Airparif. Elles montrent que si les valeurs limites réglementaires sont respectées, les valeurs recommandées par l'OMS sont dépassées par plusieurs polluants, en particulier les $PM_{2,5}$ et le NO_2 (p. 184).

En phase exploitation, le pétitionnaire estime que les effets du projet sur la qualité de l'air seront maîtrisés. Il anticipe une augmentation du trafic routier liée aux nouvelles populations sur le site et aux activités économiques, mais que celle-ci devrait rester modérée grâce à une conception urbaine qui favorise les mobilités actives (aménagements cyclables, cheminements piétons) et les transports en commun. Des mesures sont également élaborées pour éviter et réduire l'impact du projet sur la qualité de l'air telles que la promotion des énergies renouvelables, le recours à des matériaux de construction à faible émission de composés organiques volatils (COV), l'aménagement des nouvelles voiries en zone 30 dans les secteurs des logements et du groupe scolaire ou encore l'interdiction d'installations polluantes telles que les chaudières.

Une étude air santé réalisée dans le cadre de l'étude d'impact analyse l'exposition des populations futures aux horizons 2034 et 2054. À terme, il est indiqué que la qualité de l'air pourrait s'améliorer notamment grâce à l'évolution du parc automobile. Néanmoins, l'étude d'impact estime qu'en situation projet, les émissions des principaux polluants augmentent pour la majorité d'entre eux. Toutes les concentrations en particules $PM_{2,5}$ modélisées dans la bande d'étude, à tous les horizons étudiés, sont supérieures ou équivalentes aux lignes directrices de l'OMS. Cette augmentation globale est liée à l'augmentation du trafic routier sur le secteur.

L'étude d'impact n'est pas assez précise sur les engagements au regard des enjeux du projet sur la qualité de l'air. Pour l'Autorité environnementale, l'efficacité des mesures définies doit être démontrée et mesurée. Des mesures complémentaires pourraient également être mises en œuvre (travail sur la configuration des bâtiments, les orientations des logements, des fenêtres et des prises d'air, etc.). Des mesures de suivi de la qualité de l'air, extérieure et intérieure, devront également être réalisées en phase exploitation et donner lieu, le cas échéant, à des mesures correctives afin de respecter les valeurs limites de référence en matière de santé humaine.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :
- préciser les mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions de l'air et en évaluer l'efficacité prévisible au regard des valeurs limites définies par l'OMS ;
- documenter l'efficacité des mesures de réduction de la pollution atmosphérique envisagées pour neutraliser les effets sanitaires résiduels ;
- prévoir la réalisation de mesures de suivi de la qualité de l'air en extérieur comme à l'intérieur des bâtiments, ainsi que les mesures correctives nécessaires en cas de dépassement des valeurs d'exposition limites.

3.2. Les risques technologiques

L'étude d'impact identifie deux lignes électriques à haute tension de 225 000 V et une ligne de 63 000 V traversant partiellement l'aire d'étude. Ces infrastructures sont reconnues comme générant des champs électromagnétiques à très basse fréquence (50 Hz), typiques des lignes de transport d'électricité en courant alternatif. Les niveaux de champ électromagnétiques ont fait l'objet de mesures locales détaillées. Les mesures réalisées sur site indiquent un champ électrique maximal de 325,7 V/m et un champ magnétique maximal de 8,32 µT, des valeurs nettement inférieures aux seuils réglementaires définis (100 µT et 5 000 V/m pour le public en France). L'étude d'impact considère que l'exposition actuelle au rayonnement électromagnétique est modérée, mais que la vigilance doit être renforcée en phase de conception.

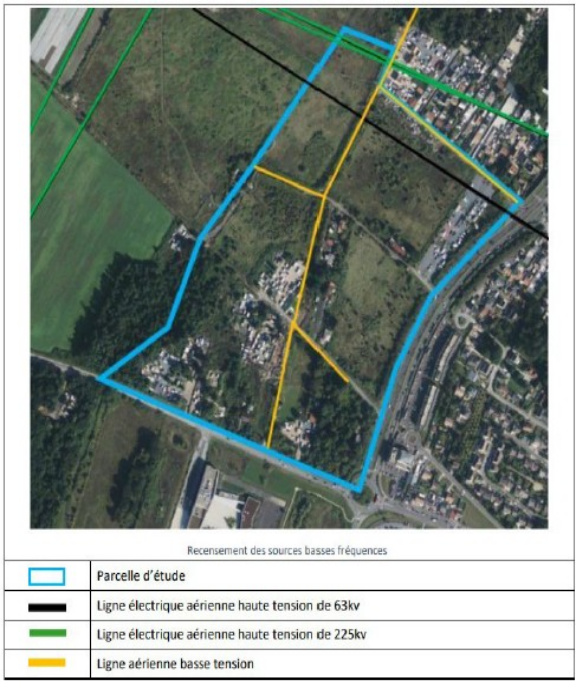

Illustration 11 : Recensement des sources basses fréquences sur le site du projet (étude d'impact, p. 201)

À l'état projeté du projet, les impacts sanitaires sont jugés maîtrisables, à condition de respecter les zones de servitudes non constructibles définies autour des lignes haute tension. Pour l'Autorité environnementale, en l'état, les zones de servitudes des lignes à haute tension entrent en conflit avec l'agencement des bâtiments présenté dans l'étude d'impact. Une attention particulière doit être portée sur les bâtiments situés au nord de la parcelle, sous les lignes hautes tensions actuelles (p. 256).

(7) L'Autorité environnementale recommande d'interdire de manière effective toute construction dans les emprises de servitudes liées aux lignes à haute tension.

Les documents évoquent par ailleurs la présence de deux canalisations de transport de matières dangereuses de gaz et d'hydrocarbures (GRTgaz et Trapil) qui traversent la zone du projet. La canalisation de gaz intercepte notamment le secteur de construction de logements et se situe à proximité du futur groupe scolaire ainsi que du gymnase. Les contraintes d'urbanisme liées à la présence de cette canalisation (construction d'établissements recevant du public (ERP) de plus de cent personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH)) sont évoquées succinctement et sans préciser clairement la manière de les respecter et les conséquences sur l'organisation du chantier. Selon l'étude d'impact, la répartition programmatique tient compte de ces éléments, mais ne l'explicite pas (p. 261). La proximité des ERP, notamment du futur groupe scolaire, avec ces canalisations ne démontre pas une réflexion programmatique permettant de limiter l'exposition de nouvelles population aux risques technologiques. Il est donc nécessaire de mieux justifier le scénario retenu au regard de ces risques.

(8) L'Autorité environnementale recommande de :
- préciser la situation des futurs logements, du groupe scolaire et du gymnase par rapport aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures et de démontrer que les contraintes d'urbanisme sont respectées ;
- prévoir des mesures visant à éviter et réduire les risques technologiques induits par l'implantation de logements, d'un groupe scolaire et d'un gymnase à proximité des canalisations de gaz et d'hydrocarbure.

3.3. Les milieux naturels et biodiversité

Le site du projet est situé sur deux corridors écologiques identifiés au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) : un corridor arboré et un corridor herbacé p. 80). Sur la carte de la trame verte intégrée au PLU d'Herblay-sur-Seine, la majorité du site est identifié comme un espace agricole en friche ou en jachère. Une petite partie à l'ouest est identifiée comme une zone humide potentielle (p. 82).

À l'état initial, le secteur d'étude comprend des « *habitats peu diversifiés avec une prédominance de friches et de milieux fortement anthropisés (bâti et jardin, habitats résidentiels temporaires, voirie) et quelques fourrés et bosquets* » (p. 84). Selon l'étude d'impact, le site se situe « *en contexte urbain* » (p. 84). Bien que le site soit urbanisé de manière éparse, le périmètre projet est sur un espace faiblement artificialisé, sur un sol de pleine terre en partie végétalisé . Les habitats naturels sont notamment dégradés par les dépôts sauvages de déchets et de la présence d'occupations illégales sur plusieurs parcelles.

Une étude faune-flore a été réalisée en 2024 dans le cadre du projet sur la base de données bibliographiques et d'inventaires de terrain. Le site est composé majoritairement de friche herbacée mésoxérophile et de fourré arbustif. Les inventaires ont révélé la présence de cinq espèces d'insectes protégées et/ou patrimoniales (Mante religieuse, Lucane cerf-volant, Acidalie roussie, etc.) ainsi qu'une espèce de reptile (lézard des murailles) protégée au niveau national. La pipistrelle commune, espèce de chiroptère protégée au niveau national et inscrite à l'annexe IV de la Directive habitats-faune-flore, a été repérée sur le site.

Au total, 37 espèces d'oiseaux ont été recensées sur le site, dont 26 espèces protégées et 13 espèces patrimoniales. Il a été repéré sur le site la présence de la Linotte mélodieuse, espèce vulnérable et nicheuse probable sur le secteur de projet, ou encore le Pipit farlouse, espèce en danger à l'échelle de l'Île-de-France et observée en période de migration et en période hivernale.

Illustration 12 : Deux des espèces d'avifaune à enjeux recensées sur le site du projet : la Linotte mélodieuse (à gauche) et le Pipit farlouse (à droite) (source : étude faune-flore, INPN)

Selon cette même étude, la zone est actuellement composée d'espaces ouverts en friche, qui constituent des espaces favorables à l'expression de la biodiversité. La continuité de ces espaces jusqu'au réservoir de biodiversité constitué par la forêt de Saint-Germain-en-Laye, plus au sud, est donc importante pour favoriser la dispersion et le déplacement des espèces (étude faune-flore, p. 23).

Plusieurs mesures d'évitement et de réduction ont été définies par le maître d'ouvrage pour limiter l'impact du projet sur la biodiversité et les milieux naturels. En phase de travaux, il prévoit la mise en place d'un calendrier adapté aux cycles de vie des différents groupes faunistiques présents sur la zone d'étude, le suivi du chantier par un écologue et l'adaptation de l'éclairage.

Selon l'étude d'impact, la conception de la Zac de l'Épinémerie pour limiter l'impact sur ces enjeux entre dans « *le parti architectural et paysager du projet, tant en termes d'esthétique que d'usage des espaces* » (p. 259). Les mesures d'évitement et de réduction définies sont :

- la réutilisation d'un site en partie en friche ;
- la conservation maximale des arbres présents ;
- l'introduction d'espèces végétales locales telles que des arbres forestiers, des arbustes fruitiers et des plantes horticoles adaptées au climat ;
- l'installation de nichoirs, des gîtes ou des hibernaculums.

L'efficacité de ces mesures n'est pas démontrée dans le dossier. L'Autorité environnementale indique qu'au regard des enjeux forts concernant les milieux naturels et la biodiversité, il est nécessaire de prioriser l'évitement ou la réduction des impacts sur les espèces présentes afin de garantir le bon accomplissement de leurs cycles biologiques. Bien que des mesures d'évitement et de réduction aient été définies, celles-ci sont peu développées (ni plan de gestion, ni réflexion sur le choix stratégique des emplacements des espaces verts) et ne seront pas suffisantes pour assurer un domaine vital convenable pour certaines espèces. Des mesures d'évitement et de réduction plus ambitieuses doivent être envisagées afin de réduire les impacts résiduels sur les espèces et leurs habitats, sans exclure la réduction de l'emprise du projet. Un calendrier détaillé des différentes phases du chantier, prenant en compte les périodes d'hibernation et de nidification de chacune des espèces à enjeux, aurait dû être intégré à l'étude d'impact.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :
- renforcer les mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur la biodiversité et les habitats naturels ;
- mieux montrer l'efficacité prévisible des mesures de réduction envisagées et l'absence d'impact résiduel du projet sur la plupart des espèces présentes ;
- réaliser un calendrier de travaux détaillé du planning des différentes phases du chantier, et de prendre en compte les périodes d'hibernation et de nidifications des espèces.
- prévoir des mesures visant à éviter et réduire les risques technologiques induits par l'implantation de logements, d'un groupe

Le maître d'ouvrage prévoit de mettre en œuvre une mesure de compensation suite à la destruction d'environ dix hectares d'habitats favorables à plusieurs espèces des milieux semi-ouverts et ouverts. L'objectif est de « *compenser cette perte d'habitats pour maintenir les populations de ces espèces en place dans le secteur* » par la seule sécurisation foncière du site. Un site à proximité directe du projet, d'une surface de quinze hectares, a été identifié pour une potentielle mesure de compensation. Le site pressenti pour cette mesure est composé actuellement de friches herbacées et de fourrés arbustifs et constitue « *un corridor de milieux semi-ouverts identifiés au SRCE* » (p. 248)

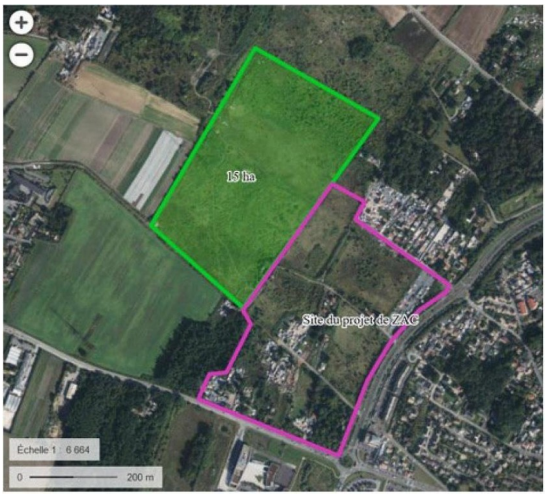

Illustration 13 : site identifié pour compenser la suppression de dix hectares d'habitats d'espèces patrimoniales (étude d'impact, p. 248)

Pour l'Autorité environnementale, la mesure de compensation envisagée est problématique à double titre. Tout d'abord, la sécurisation foncière d'un site naturel ne saurait aucunement constituer en soi une mesure compensatoire. Ensuite, le maintien d'un milieu ouvert n'est pas compatible avec le projet de

développement de boisements (forêt de Maubuissson), porté par le syndicat mixte d'aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt. Selon les cartographies disponibles, l'ensemble du site pressenti se situe sur le projet, dans une logique de continuité du bois des Bayonnes et du bois de l'Orme. En l'état, la mesure proposée n'apparaît pas susceptible d'apporter un gain écologique avéré et ne peut constituer une mesure compensatoire. Le maître d'ouvrage doit estimer plus précisément les pertes écologiques occasionnées par le projet et dimensionner en conséquence une mesure compensatoire adaptée.

Selon le maître d'ouvrage, il ne sera pas nécessaire de réaliser une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des spécimens d'espèces protégées ou à leurs habitats (article L. 411-1 du code de l'environnement) (p. 350). L'Autorité environnementale rappelle que toute activité interdite par la réglementation d'interdiction de destruction des spécimens d'espèces protégées ne peut intervenir que sous couvert d'une dérogation à cette interdiction. Cette dérogation doit être sollicitée dès lors qu'il existe un risque caractérisé d'atteinte illicite aux spécimens d'espèces protégées ou à leurs habitats en prenant en compte les mesures d'évitement et de réduction prévues. Dans le cas présent, le projet ne saurait être autorisé sans l'obtention d'une dérogation, compte tenu des spécimens d'espèces protégées et leurs habitats présents sur le site. Enfin, l'Autorité environnementale observe que l'analyse des incidences résiduelles en particulier ne porte que sur les espèces remarquables et protégées, et non sur l'ensemble de la biodiversité présente sur le site. La proposition d'une mesure compensatoire témoigne des incidences résiduelles du projet, en raison de la perte d'habitats d'espèces protégées et atteste du besoin d'obtenir une dérogation à la protection des espèces.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :
- prendre en compte l'ensemble de la biodiversité, y compris ordinaire, dans l'analyse des incidences potentielles du projet ;
- revoir la localisation et les conditions de mise en œuvre de la mesure de compensation pour les espèces pour lesquelles un impact résiduel du projet a été identifié, et en faire l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'interdiction de porter atteinte à des spécimens d'espèces protégées.

(11) L'Autorité environnementale recommande au préfet de ne pas autoriser le projet tant que celui-ci ne dispose pas d'une dérogation à la protection des espèces accordée après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel et sur la base de mesures compensatoires attestant d'un gain écologique évalué.

Concernant la trame verte et bleue locale, l'efficacité prévisible des mesures permettant de maintenir les fonctionnalités écologiques de la parcelle (gestion écologique des espaces verts, installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune, sensibilisation, etc.) n'est pas démontrée. Une réflexion plus poussée devra être menée pour conserver un axe nord/sud en lien avec la future forêt de Maubuisson, le bois de l'Orme et le bois des Bayonnes.

(12) L'Autorité environnementale recommande de démontrer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction associées aux effets du projet sur les fonctionnalités liées aux continuités écologiques locales et de préciser leurs modalités de mises en œuvre.

3.4. Les mobilités

Selon l'étude d'impact, le réseau routier local est « *fortement chargé par les flux desservant le territoire* » (p. 150). L'analyse de l'état initial met en évidence la forte dépendance du réseau routier, avec un maillage local structuré autour de plusieurs axes importants : l'autoroute A15 et les routes départementales : avenue du Général Leclercq / boulevard du Havre (RD 14), rue de Conflans (RD 48) et avenue Philippe Seguin (RD 411). Ces deux dernières desservent directement le projet.

En revanche, l'offre de transport en commun est quasi inexistante dans l'environnement immédiat du projet. L'arrêt de bus le plus proche est à 200 m au sud de la zone (arrêt « collège Isabelle Autissier »). Le projet est

éloigné des gares : il se situe à environ 2,5 km de la gare de d'Herblay-sur-Seine et à environ quatre kilomètres de celle de Pierrelaye (RER C et ligne H).

Le projet intègre une réorganisation importante des mobilités, notamment via le développement du réseau de voiries interne à la Zac, le prolongement de la rue Maryse Bastié vers la commune de Conflans-Saint-Honorine prévu pour 2035 et la mise en place d'un rond-point sur l'avenue Philippe Seguin.

Des modélisations de trafic ont été réalisées sur la base de comptages effectués dans le cadre du projet. Selon cette étude, la charge des flux pourra être absorbée suite aux mesures mises en œuvre par le projet : nouvelles voiries, réalisation de 21 425 m² de voies piétonnes et de 2 500 m² de voies cyclables au sein du projet ainsi qu'une meilleure organisation des flux routiers. Selon l'étude d'impact, le projet est situé dans un secteur qui disposera à terme d'une bonne accessibilité à vélo et « *des efforts supplémentaires sont mis en place par Herblay-sur-Seine et Val Parisis dans l'accessibilité et le nombre de transports en communs* » (p. 164).

L'étude d'impact est cependant incomplète en ce qui concerne l'évaluation précise des flux de déplacements par les transports en commun et par les mobilités actives. Le report modal vers les transports en commun reste limité en l'absence d'une offre structurée directement intégrée au projet. La création de nouvelles voies et l'accès facilité aux parkings des nouvelles habitations et commerces tendront à favoriser l'usage de la voiture. Cette dépendance à l'automobile se traduit par la création de plus de mille places de stationnement pour celle-ci (p. 263). Inversement, le nombre de stationnements dédiés aux vélos n'est ni quantifié, ni localisé.

(13) L'Autorité environnementale recommande de :
- compléter l'analyse de l'état initial des mobilités par une étude plus détaillée des déplacements en transport en commun et des mobilités actives ;
- quantifier et localiser les places de stationnements pour les vélos ;
- présenter un plan de développement clair et détaillé visant à favoriser les modes actifs et à limiter l'usage de l'automobile, fondé notamment sur la création de chaînes de déplacement sécurisées et confortables vers les principales centralités urbaines et les gares d'Herblay-sur-Seine et de Pierrelaye.

3.5. Le paysage

Le périmètre du projet se situe dans la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt et à proximité de la vallée de Montmorency. Cette plaine est séparée par des urbanisations « *de plus en plus importantes dans le paysage* » de la commune (p. 169). Le projet de Zac est également situé au niveau de deux entrées de ville : au nord depuis l'avenue Philippe Seguin et à l'ouest depuis la rue de Conflans. Selon l'étude d'impact, l'insertion du projet dans le paysage suit un concept de « *forêt qui se diffuse dans le quartier* ».

Des perspectives schématiques de la place piétonne et de la cité artisanale sont intégrées dans le résumé non technique. En dehors de ces éléments, l'étude d'impact présente peu de représentation du projet dans son environnement. Elle reste limitée sur les enjeux d'intégration du projet au paysage et ne présente pas les formes urbaines produites par les différentes typologies architecturales, ou la composition des espaces

Illustration 14 : Visuel de la place piétonne en continuité de la ville d'Herblay-sur-Seine (étude d'impact, p. 43)

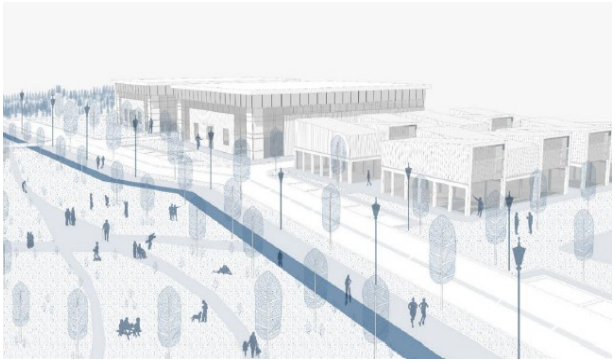

Illustration 15 : Visuel de la cité artisanale du parc central (étude d'impact, p. 43)

publics. La présentation de la zone d'activité au nord est trop peu détaillée pour rendre compte de la manière dont elle va transformer le paysage.

Concernant la qualité de la description du paysage, l'Autorité environnementale constate donc plusieurs lacunes :

- les représentations tridimensionnelles sont peu nombreuses et schématiques (les éléments environnants semblent inexistants et les espaces verts apparaissent comme transparents) ;
- aucune perspective du projet dans son environnement n'est intégrée à l'étude d'impact, et les espaces extérieurs (nivellement, plantations, etc.) sont insuffisamment décrits pour appréhender la cohérence globale du projet d'ensemble ;
- l'architecture des immeubles collectifs, des maisons individuelles et de la zone d'activité sont insuffisamment abordés, voire absents de l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale considère que les effets du projet sur le paysage ne sont pas suffisamment analysés pour permette de les apprécier.

(14) L'Autorité environnementale recommande de rendre compte de la manière dont le projet transforme le paysage et le cadre de vie des futurs usagers et des riverains, en fournissant notamment des vues détaillées du projet, à différentes échelles et insérées dans leur contexte (axonométries, perspectives, coupes, etc.).

3.6. L'adaptation au changement climatique

L'étude d'impact expose les critères de vulnérabilité au changement climatique du projet de création de la Zac de l'Épinémérie (p. 75). La principale illustration de cette vulnérabilité est le phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU)[11].

Afin de caractériser le phénomène d'ICU, une carte de la thermographie estivale est présentée dans l'étude d'impact à l'échelle de la commune (p. 59). Elle relève que la température moyenne est d'environ 20°C au droit du site du projet. La carte est néanmoins difficile à lire en raison de son échelle et de sa qualité dans le dossier. La nature du sol peu urbanisé et la présence de végétation (pelouses, buissons, haies, arbres) permettent de maintenir une « *température raisonnable* » et des zones ombragées offrant des îlots de fraîcheurs (p. 59).

Selon l'étude d'impact, le phénomène d'ICU et plus généralement l'impact des changements climatiques sur le projet ont été pris en compte en limitant autant que possible l'imperméabilisation des sols (p. 274), en intégrant au projet une conception bioclimatique des bâtiments et en créant « *un parc central ainsi qu'une place publique au sud-ouest avec un traitement végétal ambitieux leur permettant de fonctionner comme des îlots de fraîcheur* » (p. 258).

L'Autorité environnementale rappelle que, globalement, la température moyenne est en train de dépasser un réchauffement de +1,5 °C par rapport à l'ère préindustrielle et les tendances actuelles dessinent une trajectoire vers +2 °C (1,6 °C—2,5 °C) d'ici 2050 (Giec, WG1). Pour le territoire français, cette trajectoire correspond à un réchauffement moyen de 2,7 °C (2,2 °C—3,2 °C) — il est actuellement d'environ 1,8 °C. Dans les milieux urbains qui concentrent l'effet d'îlot de chaleur urbain, ce réchauffement pourrait être bien supérieur, surtout l'été. L'Autorité environnementale invite à se référer à cette trajectoire, devenue trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique, pour mesurer la pertinence des dispositions envisagées en matière de réduction des ICU. En effet, non seulement la température annuelle moyenne d'ici à la fin du siècle devrait dans cette projection s'élever notablement et des épisodes caniculaires plus intenses et plus longs (canicules de trente jours) devraient affecter spécifiquement l'Île-de-France, avec des anomalies de température estivale de +5 °C à +10 °C.

11 Le phénomène d'îlot de chaleur urbain correspond à une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, en particulier la nuit.

L'étude d'impact ne détaille pas les éléments utilisés pour traiter cet enjeu, elle ne produit aucune modélisation complète en fonction des élévations de température attendues, elle ne précise aucunement ce que seront les conditions de vie dans les logements lors des épisodes de canicules de trente jours.

(15) L'Autorité environnementale recommande de :
- préciser les principes d'architecture bioclimatique des bâtiments (choix architecturaux et orientations, techniques de construction et matériaux) et évaluer comment ces choix contribuent à la baisse du phénomène d'îlots de chaleur urbains ;
- modéliser les températures au sein du secteur de projet aux horizons 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire d'adaptation au changement climatique et des dernières projections disponibles du Giec ;
- indiquer comment les habitations permettront de conserver un confort acceptable lors des épisodes caniculaires de trente jours annoncés à compter de 2050.

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

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation 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. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

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

Délibéré en séance le 07/05/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*.

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande de rendre compte de la manière dont la consultation publique a été prise en compte pour faire évoluer le projet.....10

(2) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter dans l'étude d'impact la description du projet avec les informations manquantes sur le stationnement automobile, le bâti, le dimensionnement des espaces verts projetés, la part de défrichement, le nombre total d'habitants projetés et par lots, etc. ; - garantir le caractère opérationnel et l'efficacité attendue des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) proposées, en précisant leur contenu et les modalités de leur mise en œuvre ; - proposer des mesures de suivi assorties d'indicateurs pertinents et quantifiés, de cibles et d'un calendrier, pour les enjeux susceptibles d'avoir un impact sur la santé (pollution sonore et des sols), ainsi que des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.....11

(3) L'Autorité environnementale recommande de : - en analysant la situation des parcs d'activités déjà implantés à proximité,à l'échelle du territoire de la communauté de commune de Val Parisis, de leurs taux de remplissage et de vacance, de leur potentiel de densification et des perspectives de commercialisation ; - en mobilisant les logements vacants avant d'envisager la création de nouveaux logements ; - en étudiant des solutions de substitution raisonnables en termes de localisation, de conception et de programmation.....12

(4) L'Autorité environnementale recommande de: - caractériser plus finement les niveaux de bruit routier et aérien auxquels seront exposés les futurs habitants et usagers, à l'échelle des îlots, compte tenu de la typologie du bruit et en intégrant une caractérisation des bruits évènementiels liés aux passages d'avions et indiquer ce niveau dans les logements fenêtres ouvertes ; - retenir les valeurs-guides de l'OMS comme référence pour la prise en compte des effets néfastes du bruit sur la santé et définir en conséquence des mesures supplémentaires pour éviter ou, à défaut, réduire les effets sanitaires du projet liés au bruit ; - démontrer que l'opération ne se conclut pas par une augmentation du nombre de personnes exposées à un risque sanitaire élevé.....14

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude des sols par des nouveaux sondages et d'élaborer en conséquence un plan de gestion et un bilan des déblais afin d'assurer l'excavation des terres polluées vers les filières dédiées, évitant ainsi le mélange avec des terres moins atteintes par des pollutions.....15

(6) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions de l'air et en évaluer l'efficacité prévisible au regard des valeurs limites définies par l'OMS ; - documenter l'efficacité des mesures de réduction de la pollution atmosphérique envisagées pour neutraliser les effets sanitaires résiduels ; - prévoir la réalisation de mesures de suivi

de la qualité de l'air en extérieur comme à l'intérieur des bâtiments, ainsi que les mesures correctives nécessaires en cas de dépassement des valeurs d'exposition limites. 16

(7) L'Autorité environnementale recommande d'interdire de manière effective toute construction dans les emprises de servitudes liées aux lignes à haute tension.....16

(8) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser la situation des futurs logements, du groupe scolaire et du gymnase par rapport aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures et de démontrer que les contraintes d'urbanisme sont respectées ; - prévoir des mesures visant à éviter et réduire les risques technologiques induits par l'implantation de logements, d'un groupe scolaire et d'un gymnase à proximité des canalisations de gaz et d'hydrocarbure.....17

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - renforcer les mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur la biodiversité et les habitats naturels ; - mieux montrer l'efficacité prévisible des mesures de réduction envisagées et l'absence d'impact résiduel du projet sur la plupart des espèces présentes ; - réaliser un calendrier de travaux détaillé du planning des différentes phases du chantier, et de prendre en compte les périodes d'hibernation et de nidifications des espèces. - prévoir des mesures visant à éviter et réduire les risques technologiques induits par l'implantation de logements, d'un groupe.....18

(10) L'Autorité environnementale recommande de : - prendre en compte l'ensemble de la biodiversité, y compris ordinaire, dans l'analyse des incidences potentielles du projet ; - revoir la localisation et les conditions de mise en œuvre de la mesure de compensation pour les espèces pour lesquelles un impact résiduel du projet a été identifié, et en faire l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'interdiction de porter atteinte à des spécimens d'espèces protégées.....19

(11) L'Autorité environnementale recommande au préfet de ne pas autoriser le projet tant que celui-ci ne dispose pas d'une dérogation à la protection des espèces accordée après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel et sur la base de mesures compensatoires attestant d'un gain écologique évalué.....19

(12) L'Autorité environnementale recommande de démontrer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction associées aux effets du projet sur les fonctionnalités liées aux continuités écologiques locales et de préciser leurs modalités de mises en œuvre...19

(13) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial des mobilités par une étude plus détaillée des déplacements en transport en commun et des mobilités actives ; - quantifier et localiser les places de stationnements pour les vélos ; - présenter un plan de développement clair et détaillé visant à favoriser les modes actifs et à limiter l'usage de l'automobile, fondé notamment sur la création de chaînes de déplacement sécurisées et confortables vers les principales centralités urbaines et les gares d'Herblay-sur-Seine et de Pierrelaye.....20

(14) L'Autorité environnementale recommande de rendre compte de la manière dont le projet transforme le paysage et le cadre de vie des futurs usagers et des riverains, en

fournissant notamment des vues détaillées du projet, à différentes échelles et insérées dans leur contexte (axonométries, perspectives, coupes, etc.).....21

(15) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les principes d'architecture bioclimatique des bâtiments (choix architecturaux et orientations, techniques de construction et matériaux) et évaluer comment ces choix contribuent à la baisse du phénomène d'îlots de chaleur urbains ; - modéliser les températures au sein du secteur de projet aux horizons 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire d'adaptation au changement climatique et des dernières projections disponibles du Giec ; - indiquer comment les habitations permettront de conserver un confort acceptable lors des épisodes caniculaires de trente jours annoncés à compter de 2050.....22