



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme
de la commune d'Herblay-sur-Seine (95)
à l'occasion de sa mise en compatibilité**

**N°MRAe APPIF-2025-085
Du 13/08/2025**



Vue du projet depuis la route de Pierrelaye en direction de l'est (EI, p. 17)



Vue aérienne du secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU (liseré rouge) avec modification du plan de zonage et création d'une OAP sectorielle « Croix de Bois » (RP, p. 17). Elle vise à permettre la construction d'un complexe immobilier de 23 000 m² de surface de plancher ainsi qu'un parking automobile de 530 places.

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Herblay-sur-Seine, porté par la commune dans le cadre de sa mise en compatibilité et sur son rapport de présentation qui rend compte de son évaluation environnementale.

La procédure de mise en compatibilité du PLU vise à permettre la réalisation d'un projet immobilier mixte et d'un pôle de loisirs situé à l'angle de la route de Pierrelaye et du Chemin de la Croix de bois sur 23 000 m² de surface de plancher (SDP). Après destruction des équipements existants (skatepark et parking), le projet consiste en la construction de 202 logements sociaux (63 % en intermédiaire), d'un pôle sportif et de loisirs incluant une offre de restauration, d'un pôle de commerces et de services incluant des surfaces de bureau, d'un bâtiment associatif, ainsi qu'en l'aménagement de 230 places de stationnement automobile en surface et 300 places en sous-sols et d'espaces verts.

La procédure porte sur les modifications du zonage des parcelles retenues pour la réalisation du projet et sur celles du règlement afférent. Elle comprend aussi la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Croix de Bois » et la modification de l'OAP thématique « Trame verte et bleue ».

La présente soumission à évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU est volontaire. Le projet immobilier mixte associé, quant à lui, a été soumis à évaluation environnementale par la décision n° DRIEAT-SCDD-2024-214 du 30 décembre 2024. Dans cette dernière, l'Autorité environnementale a précisé qu'une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du PLU et du projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du PLU ou des maîtres d'ouvrage concernés, en application des articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement. Elle regrette que cette opportunité n'ait pas été saisie et attire dès à présent l'attention sur le fait que le projet s'inscrit dans un contexte de taux de logements vacants important (9,1 % soit 1 217 logements) et que le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « de l'Épinémerie » en cours de réalisation a conduit à de nombreuses réserves et recommandations portant notamment sur son dimensionnement et sa localisation. ¹ Dans ce contexte, elle invite la commune à reconsidérer tout nouveau projet immobilier.

Pour mémoire, les attentes spécifiques de l'évaluation environnementale identifiées pour le projet sont :

- l'analyse du risque d'exposition des futurs habitants et usagers aux champs magnétiques basses fréquences, notamment pour une population sensible (crèche) ;
- l'évaluation des impacts sur les milieux naturels et agricoles ;
- les incidences hydrauliques du projet (lors du chantier et en phase exploitation) ;
- les incidences de l'imperméabilisation du sol et la gestion du phénomène d'îlot de chaleur urbain et sur le ruissellement urbain du site et de la zone ;
- les impacts sur les mobilités (déplacements motorisés et actifs, accessibilité aux transports en commun) ;
- l'analyse des nuisances sonores et la qualité de l'air sur les futurs usagers du site ;
- l'identification de mesures pour éviter, réduire, voire compenser ces impacts de manière proportionnée et hiérarchisée.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour la présente soumission, concernent :

- la santé humaine, notamment liée à la pollution des sols, et aux pollutions sonores et à la présence de champs électromagnétiques de basses fréquences ;
- la biodiversité ;
- les mobilités.

¹ Avis no APJIF-2025-036 du 07/05/2025 sur le projet de Zac de l'Épinémerie à Herblay-sur-Seine (Val d'Oise).

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale portent sur des compléments indispensables à l'évaluation environnementale :

- une étude des risques sanitaires générés par l'exposition aux champs magnétiques liés à la présence d'une ligne THT et d'une ligne HT et justifier/réviser le cas échéant les modifications des prescriptions du PLU prévues par la mise en compatibilité.
- une étude de pollution des sols au droit du secteur du projet afin de garantir la compatibilité des sols avec les usages prévus ;
- un inventaire de la biodiversité portant sur la flore et la faune du secteur du projet et justifier la nécessité de modifier l'OAP « trame verte et bleue » ;
- une étude des déplacements intégrant l'ensemble de la chaîne des déplacements et réviser le cas échéant les dispositions prévues par la mise en compatibilité.

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 précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire d'Herblay-sur-Seine que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Sommaire.....	6
Préambule.....	7
Sigles utilisés.....	9
Avis détaillé.....	10
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	10
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	10
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de mise en compatibilité du PLU.....	15
2. L'évaluation environnementale.....	16
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	16
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	16
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	17
3.1. Les milieux naturels et la biodiversité.....	17
3.2. La mobilité et les déplacements.....	17
3.3. La santé humaine.....	18
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	20
ANNEXE.....	22
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	23

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'environnement² 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 environnementale³ 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. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune d'Herblay-sur-Seine pour rendre un avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU d'Herblay-sur-Seine (Val d'Oise) et sur son rapport de présentation daté du 22 mai 2025.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 11 juin 2025. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 26 juin 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 13/08/2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme d'Herblay-sur-Seine (95).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordinatrice, 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 plans ou programmes 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.

- 2 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).
- 3 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).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme 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 plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme 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 plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

Afsset	Agence française de sécurité sanitaire environnementale et du travail, devenue Anses depuis 2010
Anses	Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail
Dirif	Direction régionale et interdépartementale des routes
EE	Évaluation environnementale
ERC	Séquence « éviter - réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
kVA	kilovoltampère
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PEB	Plan d'exposition au bruit
PLU	Plan local d'urbanisme
PMIF	Plan des mobilités d'Île-de-France
RDC	Rez-de-chaussée
RP	Rapport de présentation
SDP	Surface de plancher
Sdrif-E	Schéma directeur de la région Île-de-France - Environnemental
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
THT	Très haute tension

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

Située dans le département du Val d'Oise, à environ 17 km au nord-ouest de Paris et à deux kilomètres à l'est de Cergy, la commune d'Herblay-sur-Seine s'étend sur une superficie de 12,74 km² et comptait 31 818 habitants en 2022. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Val Parisis qui regroupe quinze communes soit 286 277 habitants en 2021.

Le territoire, traversé par la Seine au sud de la commune, est occupé selon le mode d'occupation des sols (Mos) 2021 à 17 % par l'agriculture, à 34 % par des boisements, à 12 % par d'autres espaces naturels et à 36 % par des espaces artificialisés. La commune est traversée au nord-est par l'autoroute A15 qui relie Gennevilliers à Cergy et constitue l'axe privilégié pour rejoindre Paris, le trafic au niveau d'Herblay-sur-Seine étant de 114 000 véhicules/jour (données Dirif 2018). La commune est, par ailleurs, située dans la zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Roissy-Charles-de-Gaulle.

La commune a connu, depuis 2011, une augmentation de sa population de 20,4 %. Cette évolution démographique s'est accompagnée sur la même période d'une augmentation du nombre de logements de 28,6 %, pour atteindre en 2022 un parc de 13 325 logements, dont 1 217 vacants, le taux de logements vacants passant de 2,9 % en 2011 à 9,1 % en 2022.

Le PLU d'Herblay-sur-Seine (95) adopté dans sa première version le 26 septembre 2019 a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale (avis 2019-004619-24712). Cet avis notait que « *les développements urbains envisagés dans le projet de PLU, sont susceptibles d'exposer de nouvelles populations aux champs électromagnétiques⁴, en particulier sur le secteur Beaugards. Le cas échéant des mesures d'évitement ou de réduction devront être proposées pour limiter l'exposition de nouvelles populations aux champs électromagnétiques.* » L'avis recommandait par conséquent « *de préciser les dispositions permettant d'encadrer la réalisation des projets d'aménagement futurs à usage sensible (logements, jardins, jardins familiaux, aires de jeux, établissements accueillant des enfants...)* ».

Le projet de mise en compatibilité du PLU et son évaluation environnementale sont présentés indépendamment du projet qui lui est associé et qui comprend la création d'un programme immobilier mixte et d'un pôle de loisirs.

Outre le taux de logements vacants important rappelé ci-avant, le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « de l'Épinémerie » en cours de réalisation, distant de près d'un kilomètre, prévoit déjà la réalisation 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.

4 L'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité recommande de limiter l'attribution des permis de construire à des établissements sensibles dans une bande de cent mètres autour de la ligne, faisant suite à l'avis du 29 mars 2010 de l'Afsset.

L'Autorité environnementale a émis sur le projet de la Zac de l'Épinémérie différentes recommandations portant sur la nécessité « 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 programmation⁵ ». L'Autorité environnementale invite dès à présent le maître d'ouvrage à tenir compte de ses recommandations pour l'élaboration de son futur projet immobilier et de pôle de loisir détaillé au point suivant et qui devrait prochainement être soumis à évaluation environnementale.

■ Le projet immobilier mixte et de pôle de loisir

Le projet associé à la présente mise en compatibilité du PLU consiste, sur un terrain d'assiette d'environ 3,3 ha actuellement occupé par un champ, un bosquet, des friches, un parking et un skatepark, à :

- démolir les équipements existants : parking et skatepark ;
- construire un pôle de loisirs (7 000 m² SDP), des nouvelles surfaces commerciales (environ 3 500 m² SDP), un pôle de services et de bureaux (environ 650 m² SDP) dont une partie est surmontée par un programme de 202 logements (environ 11 800 m² SDP) et un bâtiment associatif ;
- construire 230 places de stationnement en surface et 300 places de parking sur un niveau en sous-sol au droit des immeubles accueillant des logements.

Les bâtiments prévus sont de hauteurs comprises entre RDC/R+1 exceptés les bâtiments accueillant des logements au sud de la zone du projet s'élevant à R+5. Le projet prévoit également l'ouverture d'une nouvelle voirie d'accès à l'est, la création de voiries adaptées aux différentes mobilités piétonnes, cyclables et motorisées et la création d'espaces verts et noues plantés.

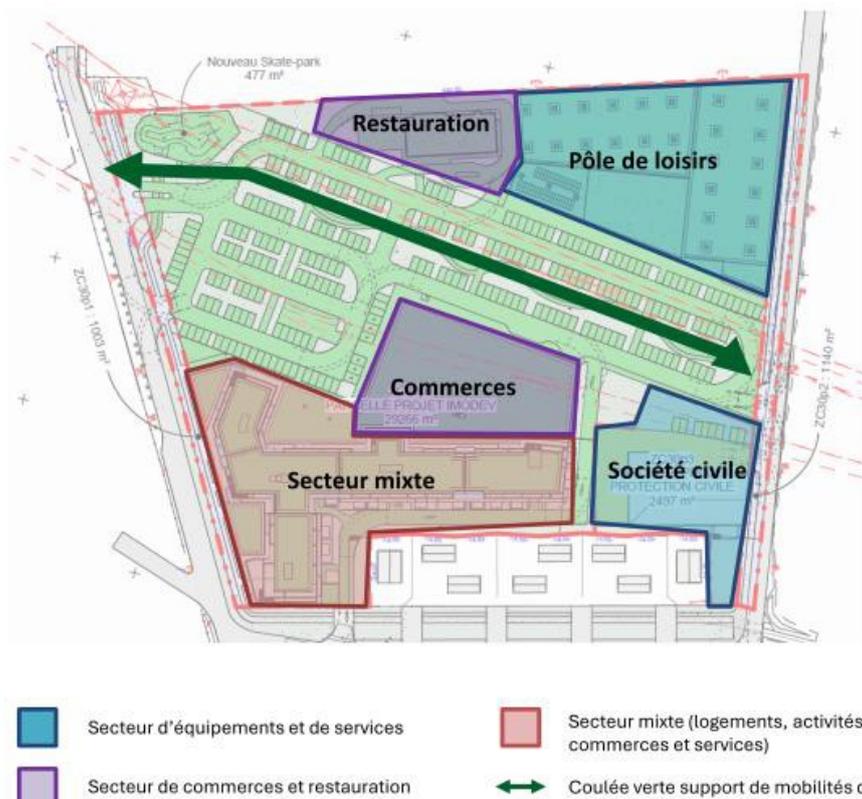


Figure 1 : Schéma du projet de programme mixte accueillant un pôle de loisir accueillant des enfants et 220 logements (EE, p. 15) -

La mention « Société civile » correspond à une partie de la parcelle ZC 30 (au sud-est) qui sera cédée par la ville à la protection civile pour la réalisation d'un bâtiment associatif et d'un parking en aérien

5 Cf/ Note de bas de page n°1

■ Le projet de mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du plan d'urbanisme vise à adapter les prescriptions du document en fonction des dimensions et usages projetés du projet. Ces modifications (EE, p. 7) comprennent la création d'une OAP du secteur du projet, la modification de l'OAP trame verte et bleue au droit du projet et la modification du plan de zonage avec la création de deux sous-secteurs UFa et Ucof :

L'OAP sectorielle « Croix de Bois » (volet 4 du dossier p. 25 à 30) :

- résume les enjeux associés au secteur de projet en termes de qualité urbaine et architecturale, de qualité environnementale et de mobilités ;
- comprend une représentation graphique et spatialisée des orientations relatives aux trois enjeux énumérés ci-dessus.

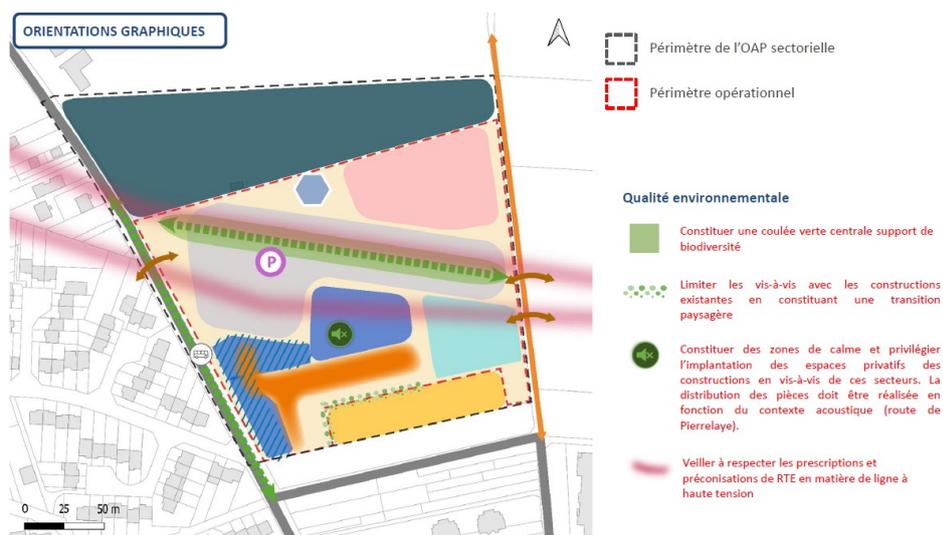
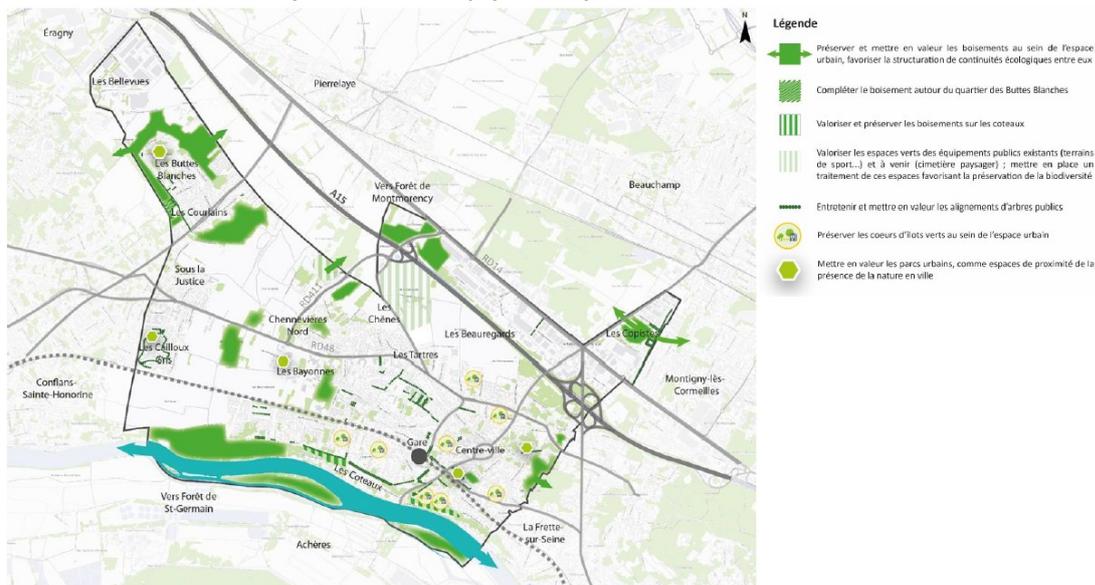


Figure 2 : extrait de l'OAP sectorielle concernant les orientations de qualité environnementale du projet associé (volet 4 PLU, p. 30)

L'OAP thématique trame verte et bleue (volet 4 du dossier) comprend une modification au droit du projet où l'orientation « valoriser les espaces verts des équipements publics existants et à venir ; mettre en place un traitement de ces espaces favorisant la préservation de la biodiversité » est supprimée.

Figure 3 : OAP trame verte et bleue modifiée par la mise en compatibilité du PLU, le secteur du projet est exclu de l'orientation « valoriser les espaces verts des équipements publics existants et à venir ; mettre en



place un traitement de ces espaces favorisant la préservation de la biodiversité » (volet 4 PLU, p. 34).

Enfin, la modification du plan de zonage prévu conduit à la création de deux sous-secteurs intégrant des règles de construction propres à chacun :

- un sous-secteur UFa, intégré dans la zone UF (zone d'activité artisanale et industrielle) existante, permettant notamment des constructions en dessous des lignes électriques (commerces/activités) ;
- un sous-secteur UCof, intégré dans la zone UCo existante, permettant la construction des immeubles de logements au sud du secteur.

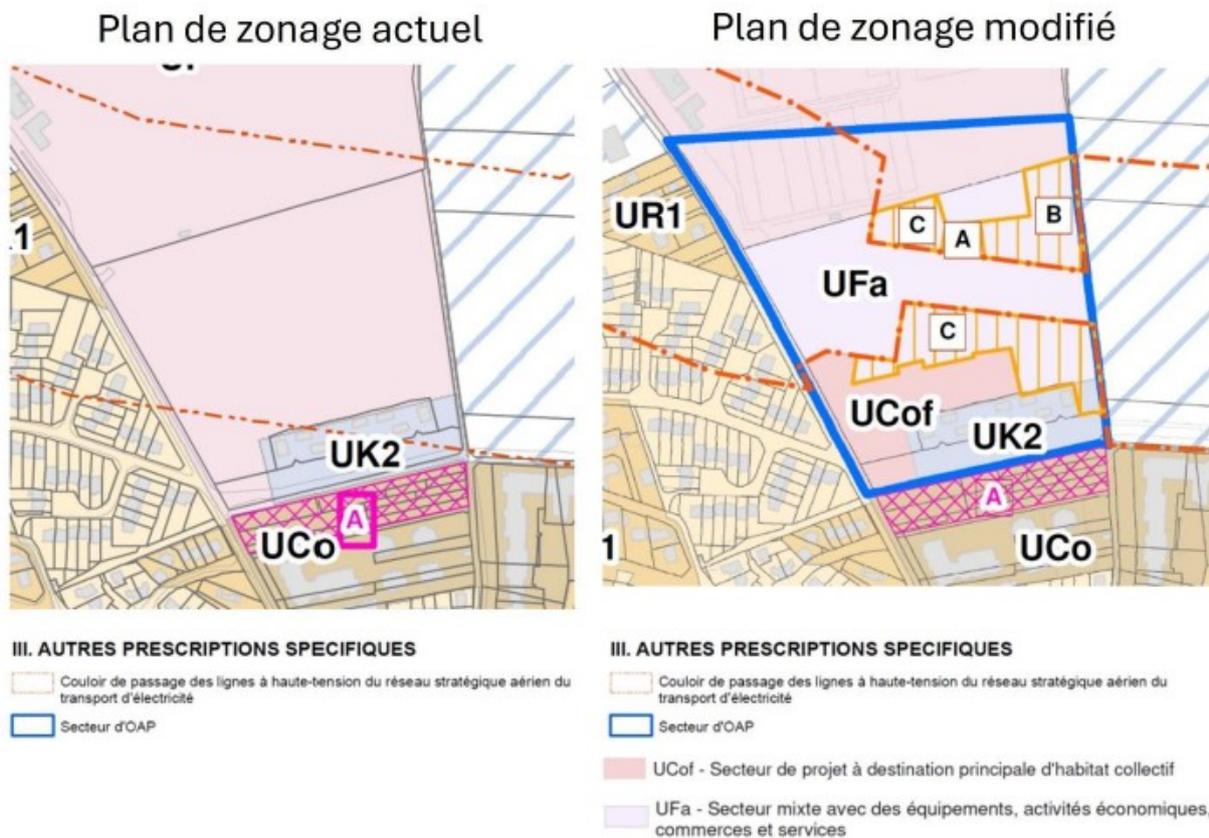


Figure 4 : Modifications du zonage au droit du secteur de projet prévues par la mise en compatibilité du PLU, les modifications concernent : 1- le tracé et l'épaisseur du couloir de passage des lignes à haute tension, 2- la création de deux sous-secteurs Ufa et UCof. Le secteur UCof distingue trois sous-zonages A,B,C avec des hauteurs maximales de construction respectives de 15, 12 et 7 mètres. (RP, p. 22)

Les règles associées à chaque sous-secteur sont détaillées au sein du règlement (pp. 165 et 187) et les modifications au sein de l'évaluation environnementale (pp.18 à 34).

Le zonage UCof spécifique au projet autorise les activités suivantes sans conditions par rapport au zonage UCo : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service accueillant des clients, bureaux. En revanche les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi que les salles d'art et de spectacle sont interdits. L'Autorité environnementale souligne que la modification du zonage UCo conduit à permettre une densité importante du bâti sur le sous-secteur créé avec des assouplissements concernant les règles suivantes :

- l'obligation de conservation de 20 % minimum d'espaces de pleine terre et de 30 % dans le cas d'une nouvelle construction est réduite à 10% minimum avec 5 % d'espaces perméables aménagés incluant toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle ;
- l'emprise maximale au sol fixée à 10 % qui permet d'encadrer l'emprise au sol des extensions ne s'applique pas. Le rapport de présentation indique que « la délimitation du sous-secteur UCof a été calibrée de manière à permettre le projet de logement tout en limitant au maximum la superficie dédiée aux constructions à destination de logement notamment par rapport aux lignes à haute tension à proximité. L'emprise au sol maximale est de fait non réglementée pour répondre aux besoins du projet. » ;
- le retrait minimal entre deux constructions de huit mètres ou équivalent à la hauteur de la façade la plus haute ne s'applique pas ;
- le retrait minimal par rapport à la voie publique et aux limites séparatives ne s'applique pas ; en particulier les bâtiments en R+5 s'implantant à proximité des pavillons existants ne devront respecter qu'une distance de retrait de deux mètres.

L'Autorité environnementale considère que les dispositions de densité et de retrait qui s'appliquent au zonage UCof sont susceptibles d'avoir des incidences importantes localement sur l'artificialisation, les continuités écologiques, l'effet d'ICU et les conditions d'ensoleillement des logements voisins. La justification du moindre impact de ces nouvelles dispositions du zonage UCof aurait pu s'appuyer sur une analyse des solutions de substitution raisonnables au projet.

Le zonage UFa présente des règles spécifiques également, et cela afin d'autoriser l'ensemble des activités de service et commerces excepté le commerce de gros.

Ce nouveau zonage permettant désormais des usages commerciaux, le règlement est complété et prévoit des règles s'appliquant aux locaux commerciaux : règles architecturales, dimensionnement des stationnements. Toutefois, les dispositions portant sur le dimensionnement des stationnements vélo restent imprécises.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale considère que la modification du tracé du couloir de passage des lignes à haute tension au droit du site de projet est susceptible d'entraîner une exposition électromagnétique des habitants et visiteurs accrue. Les dispositions du nouveau sous-secteur Ufa autorisent des destinations variées susceptibles d'accueillir des publics dits sensibles. Pour cette raison, les nouvelles dispositions du zonage UFa concernant le tracé du couloir de passage des lignes à haute tension restent à justifier au regard de l'exposition des populations aux ondes électromagnétiques de très basse fréquence.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- conduire dès que possible les études permettant de justifier la compatibilité de l'exposition électromagnétique au droit de la zone du projet avec les usages prévus selon les nouvelles dispositions du PLU pour le zonage UFa ;
- justifier le moindre impact des nouvelles dispositions du PLU pour le zonage UCof sur l'artificialisation, les continuités écologiques, l'effet d'ICU et les conditions d'ensoleillement des logements voisins ;
- préciser les règles applicables au dimensionnement des stationnements vélo dans le cadre du PLU.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de mise en compatibilité du PLU

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

(2) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de participation du public en complétant la partie dédiée de l'étude d'impact et en joignant les documents afférents (compte-rendus, registres, bilans de concertation, etc.)

2. L'évaluation environnementale

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

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable ainsi qu'au public de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure. Celle-ci est restituée dans le rapport de présentation.

Le rapport de présentation comprend une partie des éléments attendus formellement au titre de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme : diagnostic territorial, rapport d'évaluation environnementale comprenant l'état initial, l'analyse de l'articulation avec les documents de planification de rang supérieur et l'analyse des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour l'Autorité environnementale le dossier ne présente pas les éléments suivants ou ne précise pas comment les dispositions du PLU permettent d'y répondre : la présentation de l'évolution probable de l'envi-

ronnement (scénario dit au fil de l'eau), les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) et un dispositif de suivi.

Les dispositions introduites par la mise en compatibilité du PLU visent notamment à :

- définir des règles de retrait, d'emprise et de pleine terre spécifiques sur la zone de projet ;
- modifier les règles d'inconstructibilité à proximité d'un couloir de passage de lignes à haute tension.

Elles vont également offrir la possibilité de création de surfaces commerciales, de bureaux, de logements qui sont susceptibles de générer un trafic motorisé et des nuisances associées.

Pour l'ensemble de ces raisons, la description de l'état initial de l'environnement adressée est considérée comme incomplète par l'Autorité environnementale concernant :

- les inventaires de biodiversité ;
- les continuités écologiques locales ;
- la pollution des sols ;
- l'exposition des populations aux ondes électromagnétiques ;
- les mobilités.

Enfin, le dossier mentionne un scénario alternatif non retenu visant à développer une offre de logements plus au nord de la zone du projet et à proximité du complexe sportif Beauregard. Selon le dossier, ce scénario aurait entraîné une densification beaucoup plus forte et occasionné des nuisances importantes liées « *aux flux et au bruit notamment* ». Pour l'Autorité environnementale l'analyse des scénarios alternatifs présentée reste trop superficielle pour soutenir le choix d'implantation du projet.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale avec :

- une description de l'état initial consolidée par les études complémentaires mentionnées aux recommandations (5), (7), (8) et (9) ;
- une présentation de l'évolution probable de l'environnement (scénario dit au fil de l'eau), le développement d'une séquence précise des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), la justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables étudiées et une description des mesures de suivi éventuelles.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le dossier identifie onze documents de planifications pertinents pour évaluer le projet et son articulation avec les objectifs et orientations définies par ces documents (EE, p. 35-45). L'évaluation environnementale cible en particulier les documents suivants : le Schéma directeur environnemental de la région Île-de-France (Sdrif-E), le Schéma régional de cohérence écologique Île-de-France (SRCE), le Plan des mobilités d'Île-de-France (PMIF), le Plan climat air énergie territorial de Val Paris agglomération (PCAET) et le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle.

L'Autorité environnementale considère que l'articulation de la mise en compatibilité du PLU avec les documents supérieurs a été démontrée. Elle rappelle que cette articulation devra également être présentée pour le projet associé en précisant la manière dont le projet est dimensionné en cohérence avec les valeurs cibles et contribue aux objectifs des documents mentionnés.

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

3.1. Les milieux naturels et la biodiversité

■ L'inventaire faune-flore

Le dossier actuel ne présente pas d'analyse de l'état initial de la biodiversité au droit de la zone de projet. Cette lacune de l'évaluation environnementale ne permet donc pas d'évaluer la pertinence des dispositions proposées au sein de la mise en compatibilité du PLU d'Herblay-sur-Seine. L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale avec un inventaire sur la faune et la flore du secteur et d'analyser les fonctionnalités écologiques et continuités écologiques locales utiles au cycle de vie des espèces.

(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment sur les secteurs de projet en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bonne conservation.

■ Les continuités, la trame verte et bleue

Le rapport de présentation présente clairement les enjeux des grandes continuités identifiées au schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Le PLU d'Herblay-sur-Seine comprend une déclinaison à l'échelle communale de ces enjeux au sein de l'OAP « trame verte et bleue ». Cette OAP définit une orientation pour « accompagner le développement maîtrisé de l'espace urbain » et une orientation pour « créer une trame verte intégrant les déplacements et cheminements doux ».

L'Autorité environnementale remarque que le projet de mise en compatibilité du PLU prévoit la modification de l'OAP trame verte et bleue afin d'exclure la zone du projet de la cartographie des orientations favorables à valoriser les espaces verts et favoriser la biodiversité. Elle souligne que le dossier ne précise pas pourquoi une telle modification est nécessaire et que, en l'absence d'une analyse précise de l'état initial de la biodiversité sur la zone du projet et des liens écologiques avec son environnement plus large, cette modification n'est pas justifiée. Par ailleurs, le projet structurant de création de la forêt de Maubuisson initié en 2019 s'étend sur 1 350 ha, dont en partie sur la commune d'Herblay-sur-Seine, est à environ 300 m au nord-ouest de la zone du projet.

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par :

- une analyse précise des enjeux écologiques locaux au droit de la zone du projet comprenant un inventaire faunistique et floristique ;
- une justification de la nécessité d'une modification de l'OAP « trame verte et bleue » au droit de la zone du projet.

3.2. La mobilité et les déplacements

■ L'analyse des déplacements

Le dossier ne présente pas d'analyse de l'état initial des déplacements et des trafics motorisés existants.

L'Autorité environnementale constate que le dossier ne présente pas d'étude sur le trafic que pourra générer le projet. Or, les accès à la zone sont limités à deux axes uniquement : la route de Pierrelaye à l'ouest et le chemin de la Croix de bois.

En l'absence d'une description de l'état initial et de modélisation du trafic dans le dossier, il n'est pas possible pour l'Autorité environnementale d'évaluer les incidences potentielles en termes de pollution atmosphérique et de bruit le long de ces axes.

(6) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences potentielles de l'évolution du trafic routier liée au projet issu de la mise en compatibilité du PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction des pollutions et nuisances générées par cette éventuelle augmentation du trafic, principalement en limitant au maximum le flux automobile supplémentaire généré par le projet.

L'OAP sectorielle « Croix de bois » créée par la mise en compatibilité du PLU définit deux objectifs en matière de déplacements que le projet devra suivre : développer des espaces de stationnement offrant des possibilités de mutualisation et développer des conditions favorables aux modes actifs.

Toutefois, pour l'Autorité environnementale, les conditions d'accès au site depuis la route de Pierrelaye favorisent excessivement l'usage de l'automobile et ne sont pas, à ce stade, favorables aux mobilités actives : largeur limitée des trottoirs voire absence de trottoir, absence de piste cyclable. Elle encourage à élargir la description l'état initial des mobilités afin d'évaluer les potentiels et les freins au développement des modes alternatifs aux véhicules motorisés afin qu'ils soient effectivement intégrés dans la programmation et l'accompagnement du futur projet. L'analyse de la chaîne de déplacement, c'est-à-dire les circuits de déplacement les plus couramment utilisés, pourra être utile pour encourager leur évolution afin de permettre un report efficace vers des modes de déplacements actifs.

(7) L'Autorité environnementale recommande :

- de conduire une analyse des déplacements afin qu'elle porte sur l'ensemble des motifs et des modes de mobilités ;
- d'évaluer le potentiel et les freins actuels au développement des modes alternatifs à la voiture et à l'automobile (déplacements individuels en voiture) afin d'accéder à la zone du projet ;
- le cas échéant, de compléter les dispositions du PLU et d'adapter le projet en conséquence (parcours et accès continus et sécurisés pour les piétons et cycles, dispositifs favorisant le co-voiturage, places de stationnement vélos facilement accessibles en nombre suffisant, dissuasion de l'usage de l'automobile par la réduction des parkings, etc.).

3.3. La santé humaine

■ La pollution du sol

Le secteur du projet visé par la nouvelle OAP « Croix de bois » n'a pas fait l'objet d'une étude de pollution des sols appropriée selon l'Autorité environnementale. En effet, le dossier présente une étude historique succincte et une analyse des bases de données existantes (EE, p. 53 à 55 et 63 à 65) mais aucun résultat issu d'une campagne d'investigation des sols du secteur. En l'absence d'une étude historique détaillée, le secteur peut avoir fait l'objet d'épandages liés à l'activité maraîchère et plus récemment de dépôts sauvage de déchets. Les occupations antérieures des terrains suggèrent que des pollutions accidentelles localisées ou des pollutions diffuses sont susceptibles d'avoir contaminé les sols en surface ou en profondeur.

L'Autorité environnementale souligne qu'il appartient au PLU, dans le cadre de son évaluation environnementale, de justifier les évolutions d'urbanisme au regard de l'existence d'un tel risque et de prévoir les interdictions ou les conditions nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état des sols avec les usages prévus.

(8) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale en conduisant une étude de pollution des sols au droit du secteur du projet, et de compléter le cas échéant les dispositions du PLU afin de garantir la compatibilité des sols avec les usages projetés, sur la base notamment d'analyses des risques résiduels.

■ Les risques d'exposition aux ondes électromagnétiques

Le secteur du projet est traversé par une double ligne aérienne à très haute tension de 225 kVA et par une ligne aérienne à haute tension de 63 kVA, sans que l'exposition au champ magnétique induit soit caractérisée. Le PLU d'Herblay-sur-Seine en vigueur fait référence à l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité qui « recommande de limiter l'attribution des permis de construire à des établissements sensibles dans une bande de 100 mètres autour de la ligne ».

La mise en compatibilité vise à supprimer la référence de la distance de cent mètres afin de modifier sans contrainte la largeur du couloir de passage des lignes à haute-tension matérialisé au plan de zonage du PLU (cf. figure 6).



Figure 5 : tracé schématique des lignes haute tension traversant le secteur de projet (gauche) et vue du secteur dans l'axe du tracé des lignes depuis la limite nord-ouest du secteur (droite) (EE, pp. 47-48)

Pour l'Autorité environnementale, il convient de préciser que l'Anses⁶ a rappelé, dans un avis de 2019⁷, la pertinence de l'instruction ministérielle du 15 avril 2013 *relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité*⁸, notamment de sa recommandation visant à éviter l'implantation de bâtiments accueillant des publics sensibles à moins de cent mètres de lignes THT.

Pour l'Autorité environnementale le PLU est un des vecteurs privilégiés de la prise en compte des enjeux environnementaux et de santé, et il incombe à la collectivité responsable d'y inscrire les conditions d'un urbanisme favorable à la santé compte tenu des risques connus. Ce risque est actuellement correctement pris en compte au sein du PLU en vigueur, cependant la mise en compatibilité vise à amoindrir cette prescription sur le secteur du projet. De ce fait, la modification présentée est susceptible d'affaiblir la protection des populations sur le site du projet mais également sur l'ensemble du territoire de la commune du fait de la suppression de la référence des cent mètres de retrait recommandés par l'instruction du 15 avril 2013. La nouvelle zone UCof s'approche, à certains endroits, jusqu'à une cinquantaine de mètres de la ligne THT (225 kVA).

Pour cette raison, l'Autorité environnementale considère que la mise en compatibilité présente un risque sanitaire non caractérisé à l'échelle du secteur de projet. La prescription actuelle privilégie une mesure d'évitement dont le projet s'affranchit sans justification suffisante dans le dossier.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale en conduisant une étude des incidences potentielles du projet en termes de risques sanitaires générés par l'exposition aux champs électromagnétiques liés à la présence de la ligne THT et de la ligne HT ;
- garantir dans le cadre du projet in fine l'absence de risques pour les populations, notamment les plus fragiles telles que les jeunes enfants.

6 Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail.

7 Avis de l'Anses d'avril 2019 « Effets sanitaires liés à l'exposition aux champs électromagnétiques basses fréquences », rapport d'expertise collective, édition scientifique. <https://www.anses.fr/fr/system/files/AP2013SA0038Ra.pdf>

8 <https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0026673&reqId=a0391081-31be-4e2b-a52e-0a675dbaecca&pos=9>

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

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Herblay-sur-Seine envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf-migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

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 13/08/2025

Siégeaient :

Éric Alonzo, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, présidente par intérim

Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ,

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - conduire dès que possible les études permettant de justifier la compatibilité de l'exposition électromagnétique au droit de la zone du projet avec les usages prévus selon les nouvelles dispositions du PLU pour le zonage UFa ; - justifier le moindre impact des nouvelles dispositions du PLU pour le zonage UCof sur l'artificialisation, les continuités écologiques, l'effet d'ICU et les conditions d'ensoleillement des logements voisins ; - préciser les règles applicables au dimensionnement des stationnements vélo dans le cadre du PLU.....15
- (2) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de participation du public en complétant la partie dédiée de l'étude d'impact et en joignant les documents afférents (comptes rendus, registres, bilans de concertation, etc.).....15
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale avec : - une description de l'état initial consolidée par les études complémentaires mentionnées aux recommandations (5), (7), (8) et (9) ; - une présentation de l'évolution probable de l'environnement (scénario dit au fil de l'eau), le développement d'une séquence précise des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), la justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables étudiées et une description des mesures de suivi éventuelles.....16
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment sur les secteurs de projet en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bonne conservation.....17
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par : - une analyse précise des enjeux écologiques locaux au droit de la zone du projet comprenant un inventaire faunistique et floristique ; - une justification de la nécessité d'une modification de l'OAP « trame verte et bleue » au droit de la zone du projet.....17
- (6) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences potentielles de l'évolution du trafic routier liée au projet issu de la mise en compatibilité du PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction des pollutions et nuisances générées par cette éventuelle augmentation du trafic, principalement en limitant au maximum le flux automobile supplémentaire généré par le projet.....18
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - de conduire une analyse des déplacements afin qu'elle porte sur l'ensemble des motifs et des modes de mobilités ; - d'évaluer le potentiel et les freins actuels au développement des modes alternatifs à la voiture et à l'autosolisme (déplacements individuels en voiture) afin d'accéder à la zone du projet ; - le cas échéant, de compléter les dispositions du PLU et d'adapter le projet en conséquence (parcours et accès continus et sécurisés pour les piétons et cycles, dispositifs favorisant le co-voiturage. places de stationnement vélos facilement accessibles en nombre suffisant, dissuasion de l'usage de l'automobile par la réduction des parkings, etc.).....18
- (8) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale en conduisant une étude de pollution des sols au droit du secteur du projet, et de compléter le cas

échiant les dispositions du PLU afin de garantir la compatibilité des sols avec les usages projetés, sur la base notamment d'analyses des risques résiduels.....18

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale en conduisant une étude des incidences potentielles du projet en termes de risques sanitaires générés par l'exposition aux champs électromagnétiques liés à la présence de la ligne THT et de la ligne HT ; - garantir dans le cadre du projet in fine l'absence de risques pour les populations, notamment les plus fragiles telles que les jeunes enfants.....20