



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis délibéré de la mission régionale
d'autorité environnementale
Hauts-de-France
sur le projet de ZAC au lieu-dit « Fosse au Bailly »
sur la commune de Chambly (60)
Étude d'impact de juin 2025**

n°MRAe 2025-8938

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France s'est réunie le 16 septembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis portant sur le projet du ZAC au lieu-dit « Fosse au Bailly » à Chambly, dans le département de l'Oise (60).

Étaient présents et ont délibéré : Gilles Croquette, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Pierre Noualhaguet, Sarah Pischiutta et Martine Ramel.

En application du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe, arrêté par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires le 30 août 2022, chacun des membres délibérants cités ci-dessus 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.

* *

En application de l'article R. 122-7-I du Code de l'environnement, le dossier a été transmis à la MRAe le 18 juin 2025, par l'OPAC de l'Oise, pour avis.

En application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement, le présent avis est rendu par la MRAe Hauts-de-France.

En application de l'article R. 122-7 III du Code de l'environnement, ont été consultés par courriels du 23 juin 2025 :

- le préfet du département de l'Oise ;*
- l'agence régionale de santé Hauts-de-France.*

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique pour en faciliter la lecture.

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de l'autorité décisionnaire, du maître d'ouvrage et du public, auxquels il est destiné.

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

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Le présent avis fait l'objet d'une réponse écrite par le maître d'ouvrage (article L. 122-1 du Code de l'environnement).

L'autorité compétente prend en considération cet avis dans la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet. Elle informe l'autorité environnementale et le public de la décision, de la synthèse des observations ainsi que de leur prise en compte (article L. 122-1-1 du Code de l'environnement).

Synthèse de l'avis

Cette synthèse a pour objectif de faire ressortir les enjeux principaux identifiés par la MRAe et les pistes prioritaires d'amélioration du dossier et du projet, et les recommandations associées.

L'avis détaillé présente l'ensemble des recommandations de l'autorité environnementale dont il convient de tenir compte afin d'assurer la clarté du dossier, la qualité de l'évaluation environnementale, la prise en compte de l'environnement et de la santé, ainsi que la bonne information du public.

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) Fosse-au-Bailly, situé dans la partie sud de la commune de Chambly, s'étend sur environ 30 hectares. La programmation de la ZAC prévoit la construction de 34 000 m² de surface de plancher (SDP) pour environ 480 logements, 2 800 m² pour une résidence hôtelière avec commerces en rez-de-chaussée, 25 000 m² de SDP pour les équipements publics (gendarmerie, équipements éducatif et sportif, i.e. un lycée), 45 000 m² de SDP pour des activités, et 1 000 m² pour des bureaux.

L'étude d'impact du projet a été réalisée par Médiaterre conseil (Alfortville 94).

Les choix retenus doivent être justifiés par une analyse approfondie des enjeux environnementaux et sanitaires, démontrant que la variante sélectionnée contribue à réduire les besoins en compensation.

Concernant la consommation d'espace, le projet prévoit une densité de logements élevée, ce qui contribuera à réduire les besoins de consommation d'espace à l'échelle du territoire. L'étude d'impact doit cependant être complétée afin d'explicitier le calcul des densités et d'étendre l'étude de densification aux zones non résidentielles.

Une analyse plus approfondie des incidences visuelles du projet sur le paysage et les perspectives urbaines est attendue, pour évaluer l'impact du projet et proposer des mesures adaptées de réduction.

L'étude des milieux naturels et de la biodiversité présente des lacunes et ne permet pas d'appréhender correctement l'ensemble des enjeux écologiques du site. En conséquence, les mesures envisagées ne peuvent être considérées comme suffisantes. En l'état, une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées devra être engagée.

L'étude relative à la mobilité ne décrit pas suffisamment les méthodes utilisées et ne justifie pas de manière suffisante ses hypothèses de génération de trafic routier. Elle n'évalue pas suffisamment l'impact de la phase travaux sur les flux. La justification des infrastructures d'accès (giratoire de la rue du 8 mai 45 en accès au projet, voie d'évitement du giratoire, etc.) et de la programmation du stationnement ; l'analyse de la continuité des cheminements piétons ainsi que de la desserte en transports en commun sont également attendues. L'étude doit aussi prendre comme scénario de référence la gratuité de l'A16 en 2031, susceptible de réduire significativement le trafic sur la D 1001.

En créant un quartier d'habitat dense à proximité immédiate de la gare, le projet sera très favorable au report modal.

L'étude des énergies renouvelables ne précise pas le scénario retenu et n'est pas déclinée en mesures opérationnelles.

Avis détaillé

I. Présentation du projet

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Fosse au Bailly est porté par l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC) de l'Oise. La ZAC est localisée au sud de la commune, à une cinquantaine de mètres de la gare de Chambly, desservie par la ligne ferroviaire Paris-Beauvais.

Le périmètre de la ZAC d'environ 30 hectares, est délimité par :

- au nord, le centre-ville de Chambly ;
- au nord-ouest, la gare de Chambly ;
- à l'ouest, l'A16 et la D1001 ;
- au sud, l'A16 et au-delà, des zones agricoles ;
- au sud-est, la zone d'activité économique (ZAE) Les Portes de l'Oise.

Le projet de ZAC vise à accueillir une nouvelle offre de logement, des activités économiques, commerciales, ainsi que des équipements et des services. Parmi les équipements et services figurent une gendarmerie, un lycée et des équipements sportifs.



Programme du projet (Étude d'impact, p. 30)



Organisation prévisionnelle du projet (Étude d'impact, p.31)

Le projet prévoit de rendre urbanisables les emprises de la ZAC, pour permettre l'accueil :

- d'un programme de 480 logements sur 9 hectares (34 000 m² de surface de plancher) répartis en une zone de logement individuel en R+1+comble, une zone de logements individuels à bâtir, une zone d'immeubles résidentiels en R+1 et une zone d'immeubles résidentiels en R+2 ;
- d'une zone d'équipements publics sur 4,5 hectares (25 000 m² de surface de plancher pour une gendarmerie et des équipements éducatifs et sportifs, dont un lycée) ;
- d'une zone d'activité économique et de bureaux sur 10,5 hectares (résidence hôtelière avec commerces en rez-de-chaussée, 45 000 m² de surface de plancher pour des activités, et 1 000 m² pour des bureaux) ;
- d'espaces verts publics sur 5,2 hectares, dont 2,3 hectares de parcs et lisières et 3 hectares de talus et boisements ;
- de 4 hectares de voiries et places réparties dans les zones résidentielles, d'équipements publics et d'activité.

La nature des activités susceptibles d'être implantées dans la zone d'activité économique n'est pas précisée dans le dossier mais il a été indiqué oralement qu'elles seraient du même type que dans la zone d'activité existante.

Le hameau existant sur le périmètre sera maintenu mais inséré dans la zone d'activités.

Le projet comprend la création de voiries, d'une bretelle d'accès depuis la D 1001 depuis le sud et d'une voie d'évitement sur le giratoire D 1001- rue du 8 mai 1945, d'un giratoire d'accès depuis la rue du 8 mai 1945, la mise à double sens complète de la rue Jean Jaurès, avec suppression de stationnements.

L'aire d'étude de la ZAC est représentée à la page 23 et l'aire du projet à la page 28.

Une continuité traversant les espaces de talus et boisements à l'est du projet est représentée sur plusieurs cartes par la suite (p. 31 par exemple), et laisse des interrogations sur le périmètre exact de la ZAC.

La livraison des logements sera échelonnée sur une dizaine d'années. Le calendrier prévisionnel planifie les premières livraisons pour les activités en 2029, puis des logements en 2030, avec un

rythme moyen d'environ 45 logements par an entre 2030 et 2040. Les voiries et réseaux seront réalisés en 2027.

Pour disposer d'une vision claire et complète du projet, il est attendu dans la partie descriptive générale que soit traité tout ce qui est indiqué à l'article R.122-5 II.2° en phase opérationnelle (notamment consommations d'eau, d'énergie, trafic généré, eaux usées, etc.) et en phase de réalisation du projet.

La présentation des éléments suivants est indispensable :

- calendrier prévisionnel : phasage des travaux principaux (terrassements, gros œuvre, second œuvre, aménagements extérieurs), indication de la durée estimée de chaque phase et précisions sur les périodes de livraison prévues pour chacun des ouvrages (aménagements routiers, bâtiments, etc.) ;
- volumes et gestion des matériaux : estimation des quantités de déblais et de remblais, identification des types de matériaux concernés (terres, granulats, béton, etc.), description des modalités de gestion (réutilisation sur site, stockage temporaire, évacuation, etc.) et évaluation du trafic poids lourds généré, avec mention des rotations quotidiennes moyennes ainsi que des pics d'activité.

L'autorité environnementale recommande de :

- *présenter le ou les types d'activités pouvant être accueillis dans la zone d'activité économique ;*
- *clarifier le périmètre exact de la ZAC, notamment en explicitant l'inclusion ou l'exclusion des espaces verts à l'est ;*
- *présenter la programmation de la réalisation des infrastructures ;*
- *présenter sous une forme détaillée et chiffrée, le calendrier de travaux et la gestion des matériaux (volumes, flux, impacts de circulation).*

II. Analyse de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet.

L'étude d'impact a été réalisée par Médiaterre conseil (Alfortville 94). Les sociétés contributrices ainsi que les noms et qualifications des experts ayant participé à son élaboration, sont mentionnés aux pages 637 à 639 du document¹.

L'étude d'impact est constituée de trois volumes :

- volume 1 : résumé non technique ;
- volume 2 : étude d'impact ;
- volume 3 : annexes à l'étude d'impact.

L'étude d'impact ne comprend pas de sommaire détaillé.

L'autorité environnementale recommande d'ajouter un sommaire détaillé actif à l'étude d'impact pour faciliter la navigation au sein du document.

¹ Les bureaux d'étude contributeurs sont Ecosphère Agence Nord et Auddicé Biodiversité pour les études faune, flore et zones humides, CIA Acoustique pour l'étude acoustique, CIA Air pour l'étude de la qualité de l'air, C2i Conseil pour l'étude hydraulique, CDVia pour l'étude des déplacements, Mediaterrre pour l'étude ENR, Terraterre pour l'étude agricole, Auddicé pour le diagnostic phytosanitaire et Semofi pour les études géotechnique et de pollution des sols.

II.1 Résumé non technique

Le résumé non technique est présenté dans un fascicule distinct, facilement identifiable.

Il reprend de manière synthétique les principales caractéristiques du projet dans son ensemble ainsi que les informations développées dans l'étude d'impact.

Il pourra participer à l'appropriation du document par le public, car il est pédagogique, illustré et compréhensible par tous.

L'autorité environnementale recommande d'ajouter un sommaire détaillé actif au résumé non technique pour faciliter la navigation au sein du document, et de mettre à jour le résumé non technique suite aux compléments apportés à l'étude d'impact.

II.2 Articulation du projet avec les plans-programmes et les autres projets connus

L'articulation du projet avec les plans et programmes est détaillée aux pages 516 et suivantes de l'étude d'impact.

L'étude d'impact indique que le projet respecte l'esprit des orientations du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Hauts-de-France. Le projet propose en effet une offre de logements visant à répondre aux besoins résidentiels, à proximité de bureaux et équipements, dans une zone aménagée en faisant de la place pour les mobilités douces et les espaces verts.

L'examen de la compatibilité du projet avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes de la Thelloise cite une bonne intégration avec les enjeux 1 à 3 de l'item « un territoire qui favorise un développement économique durable », ainsi que l'enjeu 1 de l'item « un territoire d'accueil de qualité qui prône la solidarité » et les enjeux de l'item « un territoire préservé et valorisé ». Cet examen n'apporte pas d'éléments quantitatifs permettant d'objectiver les arguments avancés.

De plus, le SCoT fixe le droit à consommer en espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à l'horizon 2025. Il convient de démontrer la manière dont l'urbanisation de la ZAC de la Fosse au Bailly s'inscrit dans ces objectifs et dans la mise en œuvre du Zéro artificialisation nette (ZAN).

La compatibilité du projet avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie est examinée. Les éléments mis en avant sont notamment la réalisation des inventaires relatifs aux zones humides, l'évitement des zones humides identifiées, la collecte et le traitement des eaux pluviales générées par le projet, la mise en œuvre de matériaux perméables, ainsi qu'un ensemble de mesures pour limiter l'impact de la consommation de l'eau.

L'étude d'impact précise que le projet s'implante en secteur 2AU (zone à urbaniser à long terme) et 1AUe (zone à urbaniser à vocation économique), en cohérence avec le plan local d'urbanisme (PLU) de Chambly mais nécessite une évolution du PLU pour passer le secteur 2AU en 1AU.

L'autorité environnementale recommande de :

- *démontrer de manière chiffrée la contribution du projet aux objectifs fixés par le SCoT ;*
- *justifier la compatibilité de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) générée par le projet avec le compte foncier, dans le cadre de la mise en œuvre du Zéro artificialisation nette (ZAN) ;*
- *utiliser la procédure commune pour la modification du PLU, avec une étude d'impact unique.*

II.3 Scénarios et justification des choix retenus

La description des scénarios alternatifs en termes de programmation et de logements est présentée aux pages 566 et suivantes de l'étude d'impact, ainsi que dans le dossier de création aux pages 48 et suivantes.

Le scénario 1 prévoit la création de 464 logements, le scénario 2 de 527 logements et le scénario 3 de 649 logements. Le projet retenu prévoit 480 logements.

L'étude précise que l'examen de ces scénarios a mené à la version du projet présentée, sans expliciter le raisonnement ayant conduit à ce choix. De plus, l'analyse des scénarios alternatifs, ainsi qu'une évaluation comparative des impacts environnementaux et sanitaires sont attendues et manquent au dossier. Cette analyse ne doit pas se limiter à la programmation et au nombre de logements, mais doit inclure notamment les alternatives en termes de localisation, d'aménagement, d'organisation spatiale, de taille ou de densité.

L'autorité environnementale recommande de :

- *présenter l'analyse des scénarios alternatifs en développant les caractéristiques de chaque scénario ainsi que la justification de la conception du projet telle qu'elle est présentée ;*
- *ne pas limiter l'étude des scénarios alternatifs aux logements ;*
- *inclure l'évaluation comparative des impacts environnementaux et sanitaires des différents scénarios ;*
- *justifier de manière argumentée le choix du scénario retenu.*

II.4 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences

II.4.1 Consommation d'espace

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

La ZAC s'implante sur des parcelles agricoles en bordure d'un milieu urbain.

L'artificialisation des sols consécutive à l'urbanisation a des incidences notamment sur les milieux, le paysage, le stockage de carbone dans les sols, la gestion des eaux, les risques et de manière plus large sur les services écosystémiques.

Le PLU de Chambly inclut dans ses objectifs la constitution d'une nouvelle polarité centrale au territoire par la création d'un pôle gare en continuité du centre-ville. Pour ce secteur, un objectif de 35 à 45 logements à l'hectare est affiché. Ces objectifs correspondent également à ceux affichés par le SCoT de la communauté de communes de la Thelloise, adopté le 10 juillet 2025.

Le projet de la ZAC prévoit la création de 480 logements ainsi que des services et activités pour une surface de plancher totale de 153 200 m². Sur les 30 hectares concernés pour le projet, 5,2 hectares ont vocation à devenir des espaces verts publics (1,5 hectare de jardin linéaire, 0,7 hectare de lisière de jardin, et 3 hectares de talus et boisements).

En déduisant les talus et boisements, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) peut être estimée à 27 hectares.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale

L'étude d'impact indique (p. 55) une densité d'habitat de 16 logements à l'hectare si l'ensemble de la ZAC est prise en compte. L'étude d'impact précise également que cette densité atteint 73,8 logements à l'hectare en considérant uniquement la surface dédiée à l'habitat.

Il n'est pas clairement explicité si ces densités sont brutes ou nettes. Cela pose notamment question pour la donnée de 73,8 logements/hectare sur les surfaces dédiées à l'habitat. Elle est directement mise en comparaison avec les 16 logements/hectare sur l'ensemble du projet, qui représente vraisemblablement une densité brute. Pourtant, ce qui est considéré comme « surfaces dédiées à l'habitat » ne semble pas inclure les voiries ni espaces de parc entre les différents îlots dédiés à l'habitat, et ne serait donc vraisemblablement pas une densité brute.

L'étude d'optimisation de la densité rendue obligatoire pour les projets de création de ZAC soumis à étude d'impact par l'article R.122-5 du Code de l'environnement, doit analyser la densification des logements et des activités, ainsi que le rapport entre espaces bâtis et espaces libres. Elle doit également démontrer en quoi les choix retenus contribuent à limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain.

L'autorité environnementale recommande :

- *d'expliciter et/ou ajuster le calcul des densités afin de pouvoir comparer avec justesse la densité du projet avec les objectifs du PLU et du SCoT ;*
- *d'étendre l'analyse des densités aux autres fonctions urbaines que le logement, notamment les activités économiques et les équipements conformément à l'article R.122-5 du Code de l'environnement.*

L'enjeu majeur concernant la consommation d'espace et la sobriété foncière, au travers de la loi Climat et résilience et notamment l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols, n'est pas traité de manière chiffrée et détaillée.

La consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), fixée à 91,5 hectares pour le territoire de la communauté de communes de la Thelloise au titre du compte foncier 2021-2031 issu du SRADDET et de la mise en œuvre du Zéro artificialisation nette (ZAN), n'est pas analysée.

L'autorité environnementale recommande de développer les enjeux de consommation d'espace et d'artificialisation des sols de manière chiffrée, afin de les mettre en perspective avec les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN), du SCoT et du SRADDET.

➤ Prise en compte du principe d'économie d'espace²

L'étude d'optimisation de la densité (annexe 10) présente des mesures d'optimisation de l'espace et des densités qui demeurent de l'ordre de simples suggestions (« Les mesures complémentaires suivantes pourront également être mises en place », p. 41 de l'annexe 10). Ces mesures sont reprises sous la même forme dans l'étude d'impact (p. 57 de l'EI).

Cependant le projet, avec ses densités de logements élevées contribuera à la réduction des besoins en consommation d'espace à l'échelle du territoire.

2 Il s'agit de la prise en compte de l'environnement dans le projet (mise en œuvre de la démarche ERC)

II.4.2 Paysage et patrimoine

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le projet s'inscrit dans l'unité paysagère du « Plateau de la Thelle et Vallée de la Troësne ». Il se compose actuellement d'un paysage agricole en limite de l'urbanisation.

L'aménagement de la ZAC entraînera une extension des zones urbaines de la commune, empiétant sur des zones rurales actuellement comprises entre la voie ferrée et la D1001.

Certaines parcelles concernées par le projet de ZAC sont incluses dans les périmètres de protection des monuments historiques suivants :

- la Chapelle Saint-Aubin, inscrite par arrêté du 14 mai 1927 ;
- l'Église Notre-Dame, classée par liste de 1862 ;
- l'Immeuble 3 rue de la Chevalerie (cave), inscrit par arrêté du 16 septembre 1949 ;
- le Pavillon Conti, rue Lapomardère, inscrit par arrêté du 22 septembre 1952.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale

La thématique du paysage et les enjeux associés sont présentés aux pages 268 et suivantes. Quelques photographies sont reprises page 271, sans date précisée. Le niveau d'enjeu est considéré faible pour le paysage et fort pour le patrimoine.

Les impacts du projet sur le paysage sont décrits en page 379 et suivantes pour la phase travaux, et en page 441 et suivantes pour la phase exploitation.

Pour la phase travaux, l'étude liste les impacts visuels temporaires du chantier, de ces installations et dépôts de matériaux. Dans la phase exploitation, l'étude liste les objectifs paysagers du projet, sans réellement évaluer l'impact de la nouvelle implantation sur le paysage actuel.

Le dossier ne comporte aucun élément sur les impacts paysagers depuis le hameau, ou les points d'accès au site.

L'autorité environnementale recommande de réaliser une analyse plus approfondie des incidences visuelles du projet sur le paysage et les perspectives urbaines, patrimoniales et paysagères, en intégrant à l'étude d'impact des photomontages à différentes échéances. Une attention particulière sur les perspectives paysagères depuis les abords ainsi que le hameau existant est recommandée.

➤ Prise en compte du paysage et du patrimoine

Pour les impacts sur le paysage, les mesures de réduction ne sont pas clairement identifiées comme telles, bien que les principes d'aménagement et d'intégration du projet soient développés aux pages 441 et 442. Ces principes incluent notamment un travail sur la trame paysagère ainsi qu'une décroissance des formes bâties de la gare vers les environs.

L'étude indique que les mesures nécessaires seront prises durant le chantier pour limiter les incidences sur le paysage et le cadre de vie, sans préciser la nature de ces mesures, ni évoquer de mesures pour la phase d'exploitation.

L'autorité environnementale recommande d'explicitier et développer les mesures visant à réduire l'impact paysager du projet, notamment en développant l'intégration paysagère du projet via des dispositions architecturales et le traitement des espaces verts.

II.4.3 Milieu naturel et biodiversité

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Cinq zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF) de type I se situent dans un rayon de 5 kilomètres autour de la zone d'étude, ainsi que 3 ZNIEFF de type II. Les plus proches sont les ZNIEFF de type II « Bois de la tour du Lay et ses abords » et la ZNIEFF de type I « Bois de la tour du Lay ».

Quatre sites Natura 2000 sont présents dans un rayon de 20 kilomètres autour du projet, dont le plus proche à environ 7 kilomètres à l'est (Zone de protection spéciale, ZPS FR2212005 « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi »).

La ZAC est localisée sur des milieux de culture ouverts, à proximité de boisements et autres éléments arborés. On note la présence d'un cours d'eau abritant une végétation humide au sein du site.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale

L'état initial du milieu naturel figure aux pages 95 et suivantes.

L'annexe 2a « étude faune-flore » élaborée par Auddicé en mai 2025, porte sur le périmètre de la ZAC ainsi que sur une zone agricole et boisée adjacente. L'annexe 2b « étude zones humides » élaborée par Ecosphère en juillet 2023, porte sur le même périmètre.

Les recherches bibliographiques font état de 41 espèces protégées dont 3 en liste rouge régionale connues sur la commune (p. 69 de l'annexe 2a). Ces données ne sont pas exploitées par la suite dans l'état initial.

Concernant les oiseaux, l'étude précise que 23 des 34 espèces reproductrices au sein de la zone d'étude sont protégées (p. 79 de l'annexe 2a). Ceci n'intègre pas les espèces issues de la bibliographie. Par la suite, seule une espèce nicheuse protégée (le Bruant zizi) est retenue en termes d'enjeux écologiques (p. 159 de l'étude d'impact). Cela constitue une sous-estimation des enjeux ornithologiques.

Concernant les chauves-souris, l'étude montre des enjeux forts mais conclut à des enjeux stationnels moyens pour la Noctule commune, la Pipistrelle de Kühl et la Pipistrelle commune (p. 89 de l'annexe 2a), ce qui est incohérent.

L'étude des amphibiens est basée sur une unique prospection de terrain réalisée en mai 2022, ce qui est insuffisant considérant le fait que ces animaux sont dispersés durant cette période. La présence du Triton palmé est avérée à l'extrémité Est du fossé en eau et dans les ornières adjacentes avec une cinquantaine d'individus dénombrés (p. 94 de l'annexe 2a).

L'étude des reptiles fait état d'une zone de contact avec le Lézard des murailles (p. 95 de l'annexe 2a). Une présentation des habitats occupés par l'espèce sur site est souhaitable.

Concernant la flore, le Lotier maritime et l'Orobanche de la Picride ne sont pas citées comme protégées dans l'état de lieux (p. 66) alors qu'elles figurent aux pages 112, 113 et 128.

L'autorité environnementale recommande :

- *d'exploiter les données bibliographiques dans l'étude de l'état initial ;*
- *de réévaluer et de justifier le niveau d'enjeu attribué aux oiseaux, considérant le nombre d'espèces protégées qui fréquentent le site ;*
- *de compléter l'étude des amphibiens afin de mieux prendre en compte les enjeux liés à ce groupe taxonomique et aux habitats dont ils dépendent ;*
- *de développer l'étude des reptiles afin de prendre en compte leurs habitats et mieux délimiter leurs zones de présence.*

Les impacts bruts (p. 114 et suivantes de l'annexe 2a) du projet ne sont pas qualifiés, ce qui ne permet pas d'évaluer l'intérêt des mesures d'évitement et de réduction envisagées.

Les impacts résiduels sont systématiquement qualifiés de « très faibles et non significatifs » pour tous les groupes taxonomiques ayant été étudiés. La réalisation du projet entraînera des pertes de surfaces naturelles et des altérations radicales des milieux (et donc la disparition ou la modification des communautés animales et végétales, actuellement présentes). Les zones « naturelles » qui seront maintenues ou créées seront par ailleurs considérablement simplifiées. Cela impactera significativement la plupart des espèces, y compris le Bruant zizi, la Noctule commune, les amphibiens et les reptiles.

L'autorité environnementale recommande :

- *de qualifier les impacts bruts du projet afin de justifier les mesures mises en place ;*
- *de réévaluer et justifier les impacts résiduels.*

➤ Prise en compte des milieux naturels

L'étude d'impact propose plusieurs mesures d'évitement (p. 360 et suivantes de l'étude d'impact) et de réduction (p. 364 et suivantes et 406 et suivantes) des impacts liés aux phases de chantier et d'exploitation. Les modalités de suivi de ces mesures sont présentées aux pages 577 et 578 de l'étude d'impact.

Les mesures d'évitement incluent :

- l'évitement des populations connues d'espèces protégées de Lotier maritime, d'Orobanche de la Picride, de Bruant zizi, de chauves-souris, de Triton palmé et de Lézard des murailles ;
- l'évitement et la limitation des populations d'espèces exotiques envahissantes ;
- la limitation et l'adaptation de l'emprise des travaux ;
- la suppression de la pollution lumineuse en phase travaux.

Les mesures de réduction incluent :

- la lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;
- la limitation du passage des engins de chantier ;
- l'abattage doux des arbres de l'allée de peupliers ;
- le dispositif d'aide à la recolonisation des milieux par la création de haies ;
- la limitation de l'éclairage du site en phase post-chantier ;
- la mise en place de clôtures perméables à la petite faune ;
- la mise en place de gîtes pour la faune ;
- la mise en place d'une gestion différenciée des zones végétalisées ;
- l'adaptation des périodes de travaux sur l'année.

La compréhension des mesures serait facilitée par la présentation d'une illustration récapitulative localisant celles qui peuvent l'être.

Pour le Bruant zizi, le fait de maintenir la haie ne peut être considéré comme une mesure d'évitement satisfaisante. En effet, la haie n'est pas le seul habitat de l'espèce en période de reproduction. De plus, il n'est pas fait mention de ses modalités de gestion. Aucune garantie de son maintien n'est fournie.

Au-delà du Bruant zizi, le fait qu'aucune autre espèce d'oiseau nicheur protégée ne soit prise en compte dans les mesures d'évitement et de réduction constitue une lacune importante.

La conclusion selon laquelle les mesures d'évitement permettent de maintenir les habitats du Triton palmé et du Lézard des murailles ne peut être acceptée. En effet, seul le milieu aquatique a été évoqué pour le Triton, et il n'y a pas eu de repérage de l'habitat favorable pour le Lézard.

Les mesures visant à éviter les populations d'espèces protégées sur les différents groupes ne peuvent être considérées comme des mesures d'évitement puisque seule une partie des habitats est prise en considération.

Il y a confusion entre mesure d'évitement et de réduction (exemple : la limitation de l'éclairage en phase de travaux n'est pas une mesure d'évitement mais de réduction). Les mesures proposées sont par ailleurs imprécises. L'absence de localisations, de surfaces, et le caractère vague des objectifs visés et des formulations ne permettent pas de réaliser un suivi ni des contrôles efficaces. Les garanties d'effectivité puis d'efficacité sont inexistantes.

La mise en place de gîtes (p. 407 de l'étude d'impact) constitue pour partie une mesure de compensation de la perte d'habitats. Les espèces ciblées étant des espèces protégées, il est impératif que ces mesures soient associées à une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées si ne sont retenues que des mesures d'évitement et de réduction.

L'autorité environnementale rappelle que la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées ne doit être envisagée qu'en dernier recours et en l'absence de solution alternative. Cette absence de solution alternative n'est pas démontrée.

L'autorité environnementale recommande de :

- *présenter une illustration récapitulative permettant de situer les mesures localisables ;*
- *prévoir des mesures visant à éviter ou réduire les impacts du projet sur toutes les espèces d'oiseaux nicheurs ;*
- *prendre en compte l'ensemble des habitats favorables aux espèces protégées dans les mesures d'évitement ;*
- *identifier la limitation de l'éclairage comme une mesure de réduction et non d'évitement ;*
- *de renforcer les mesures d'évitement et de réduction, et de proposer des mesures de compensation en particulier pour les amphibiens et les reptiles.*

II.4.4 Mobilité

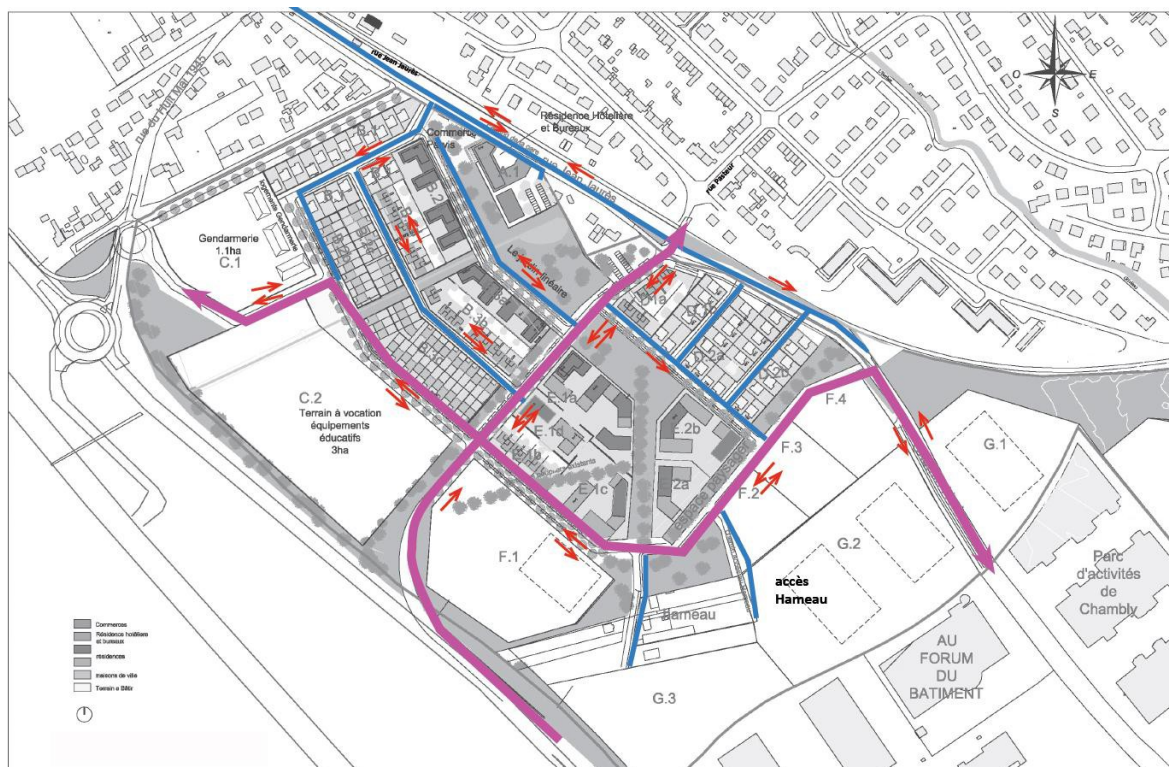
➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le projet est situé à proximité de la gare de Chambly, à l'est de la RD1001 et au sud de la RD49. La RD1001 est un axe structurant qui dessert Beauvais au nord et permet de rejoindre l'A16 au sud. La RD49 relie le centre-ville de Chambly.

La gare, sur l'axe Beauvais – Paris qui donne un accès à la gare de Paris Nord en environ 38 minutes et Paris Saint Lazare en 45 minutes, est accessible depuis la ZAC grâce à un passage souterrain situé au niveau de l'extrémité nord de la ZAC.

La création d'une zone d'habitat dense à proximité immédiate de la gare sera très favorable au report modal.

Le projet prévoit la création de 271 places de stationnement pour les logements, et un maillage de mobilités douces (p. 43 de l'étude d'impact).



Maillage viaire proposé (Étude d'impact, p. 40)

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte des déplacements

L'étude d'impact inclut en annexe 6 une étude de trafic intitulée « Mise à jour de l'étude trafic du pôle gare de Chambly » intégrant la nouvelle programmation sur la ZAC, réalisée par CDVIA en avril 2025. Cette étude repose sur des enquêtes directionnelles et des comptages routiers réalisés entre 2023 et 2025. Elle comporte une modélisation du trafic mais sans description du modèle. Pour les effets cumulés, les projets pris en compte sont listés et localisés page 34 de l'étude de trafic, mais sans les hypothèses de génération de trafic. Les hypothèses de génération de trafic du projet sont décrites page 35, mais seuls les flux routiers globaux sont donnés, à savoir à l'heure de pointe du matin 300 UVP³/h émis et 310 UVP/h reçus et à l'heure de pointe du soir 310 UVP/h émis et 310 UVP/h reçus.

3 UVP : unité de véhicule particulier, agrège les véhicules particuliers et poids lourds, ceux-ci étant comptés pour deux UVP.

Plusieurs scénarios ont été étudiés : 2031 fil de l'eau, 2031 avec projet, 2051 avec projet, 2051 avec projet et bretelle A16-Paris. Le scénario 2031 fil de l'eau ne prend pas en compte la fin de la concession SANEF en 2031 et, en scénario de référence la gratuité (la prolongation du péage nécessiterait une étude d'impact et d'éventuelles mesures compensatoires), ce qui aurait comme conséquence un report de trafic de la RD 1001 vers l'A16.

De plus, les enquêtes du samedi (p.18 de l'annexe 6) ne sont pas exploitées, alors qu'elles pourraient informer sur l'impact des commerces en période de forte fréquentation.

Le dossier ne justifie pas le nombre de places de stationnement créées ni leurs localisations respectives en lien avec l'offre de stationnement déjà existante (p.43 de l'étude d'impact). Il ne justifie pas non plus la création du giratoire de la rue du 8 mai 45 en accès au projet, de la bretelle d'accès direct et de la voie d'évitement du giratoire par des modélisations avec/sans. Le giratoire de la rue du 8 mai 45 en accès au projet est très proche du giratoire existant sur la D1001, ce qui, au-delà des questions d'impact pour les riverains, peut créer des problèmes de fonctionnement. Une hypothèse avec accès direct par le giratoire de la D1001 doit être étudiée.

Le maillage de circulations douces n'est pas détaillé (itinéraires cyclables et piétons) et présente des discontinuités vers la ZAC et la gare depuis les quartiers avoisinants.

Le dossier ne propose pas non plus d'indications quant à un éventuel besoin de développement de l'offre de transports en commun pour desservir le lycée.

L'étude n'a pas analysé les zones de conflit entre les différents modes de déplacement (traversées de route, de carrefours, etc.).

Elle n'a pas non plus évalué les nouveaux utilisateurs de la gare apportés par le projet. Il serait pourtant intéressant d'estimer quelles pourraient être leurs destinations et quel pourrait être le volume de déplacement par le train pour la zone du projet. Ces éléments permettraient notamment d'appuyer les hypothèses sur les flux émis et reçus de la zone pour les modélisations routières.

De manière générale, le scénario d'aménagement routier et les raisons de son choix méritent d'être clarifiés, notamment en ce qui concerne les accès, les giratoires et les nouvelles voiries à réaliser.

L'autorité environnementale recommande de :

- *décrire le modèle utilisé ;*
- *détailler les hypothèses prises dans le modèle (flux générés par les logements, activités et équipements, parts modales, etc.) ;*
- *exploiter les données de l'enquête recueillies le samedi pour estimer l'impact du développement commercial attendu ;*
- *justifier les partis retenus pour les accès (giratoire de la rue du 8 mai 45 en accès au projet, bretelle d'accès direct et voie d'évitement du giratoire) par des comparaisons avec des solutions alternatives ;*
- *justifier la programmation de stationnement (nombre et localisation) ;*
- *garantir la continuité des cheminements piétons et cyclables entre le projet, la gare et les quartiers voisins ;*
- *préciser la desserte en transports en commun, notamment pour le lycée et les commerces.*

L'étude de trafic et l'étude d'impact ne justifient pas les générations de flux retenues (p. 71 à 83 de l'annexe 6). Sans explication des hypothèses prises, il n'est pas garanti que les valeurs retenues ne soient pas sous estimées. En effet, il est courant de compter un déplacement par foyer émis à l'heure de pointe du matin et reçus à l'heure de pointe du soir. Étant donné les 480 logements prévus, cela correspondrait à 480 déplacements générés et reçus, ce qui est largement supérieur aux 300 et 310 annoncés, et cela sans prendre en compte les déplacements générés par les autres zones qui seront également à l'origine de nouveaux flux.

Les cartes de résultat de l'étude de trafic sont peu lisibles, et sans distinction VL / PL. De plus, aucune modélisation n'est proposée pour les données du samedi. *A minima*, il serait nécessaire d'expliquer pourquoi une modélisation n'est pas utile pour ce jour.

Aucun comptage n'a été spécifiquement fait sur l'A16, et aucune information n'est apportée sur les hypothèses prises ou autres données récupérées pour l'A16 et les autres axes modélisés pour le calage du modèle.

L'étude de trafic ne s'intéresse pas aux impacts du projet sur l'A16. Il serait notamment important de s'assurer du bon fonctionnement de l'échangeur D1001 / A16 avec ou sans nouvelle bretelle.

En ce qui concerne les principaux carrefours (pages 71 à 83 de l'annexe), il pourrait être pertinent de tester la dynamique des échanges et les remontées de file pour le giratoire D1001 / rue du 8 mai 1945 compte tenu de sa faible réserve de capacité et de sa proximité avec le nouveau giratoire sur la rue de 8 mai 1945 en accès au projet.

Une incohérence est relevée en page 35 de l'étude trafic, qui indique 200 m² de commerces dans le programme finalement retenu au lieu des 550 m² annoncés en préambule (p. 4).

Un schéma de circulation est présenté à la même page, mais sans indication sur les hypothèses de répartition ni sur les horaires de flux.

L'autorité environnementale recommande de :

- *documenter et justifier les hypothèses de génération de trafic et détailler la répartition horaire et spatiale des flux vers ou depuis la ZAC ;*
- *améliorer la lisibilité des cartes et distinguer les véhicules légers des poids lourds ;*
- *tester le fonctionnement de l'échangeur D1001/A16 et analyser les dynamiques de file sur les giratoires voisins.*

En ce qui concerne l'étude de sécurité de la D1001 (p. 262 de l'étude d'impact), l'impact du projet sur la sécurité routière pourrait être davantage étudié (adéquation entre trafics attendus, profil de la D1001, traversées et points d'échange) étant donné le trafic important sur cet axe et l'augmentation de trafic attendue.

L'impact de la phase travaux sur le trafic n'est que partiellement décrit (p. 377 – 378 de l'étude d'impact).

L'autorité environnementale recommande de :

- *compléter l'analyse de sécurité sur la D1001 compte tenu de son profil et des trafics supplémentaires attendus, en particulier pour les traversées et les points de conflits ;*
- *détailler l'évaluation de l'impact de la phase travaux sur les trafics et les déplacements.*

II.4.5 Air, climat, énergie

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Air

Un état initial de la qualité de l'air avec des mesures sur site a été réalisé en 2024. Il identifie le trafic routier comme principal facteur de pollution atmosphérique du fait de la proximité de la RD1001 et de l'autoroute A16. La modification du trafic routier engendré par le projet pourrait avoir un impact sur la qualité de l'air locale. De plus, des émissions sont prévisibles lors de la phase de chantier.

Énergie

Le développement des énergies renouvelables constitue une opportunité sur un secteur *ex nihilo* comme la ZAC.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale

Air

L'annexe 4 « Étude d'impact de la qualité de l'air » a été réalisée par le bureau d'étude Conseil Ingénierie Air en mai 2025.

L'état initial de l'environnement relatif à la qualité de l'air est présenté aux pages 277 et suivantes de l'étude d'impact. Deux campagnes de mesures ont été réalisées sur le site et à ses abords. Les concentrations mesurées sont inférieures aux seuils réglementaires définis en moyennes annuelles, à l'exception du point trafic numéro 2, situé le long de la RD1001, mais elles dépassent la nouvelle valeur guide de l'OMS (10 µg/m³).

Les effets du projet sur la qualité de l'air sont étudiés en page 380 et suivantes de l'étude d'impact.

Le projet engendre une augmentation du trafic routier d'environ 5,5 % au sein de la zone d'étude, ce qui entraîne une augmentation des principaux polluants, de +4,6 % à +6,7 % en 2031, et de +4,2 % à +6,6 % en 2051. En prenant en compte l'ouverture de la nouvelle bretelle de l'A16, ces émissions augmentent davantage, atteignant entre +7,0 % et +9,4 %.

Énergie

Une étude des potentialités en énergies renouvelables, réalisée par Médiaterre conseil en mai 2025, est jointe en annexe 7 « Étude de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables ».

L'étude évalue les besoins énergétiques de la ZAC à 2 460 MWhep/an pour les besoins en chaud, 211 MWhep/an pour les besoins en froid, et 2 259 MWhep/an pour les autres besoins en électricité spécifique. Le gisement solaire du site est estimé à 1 390 kWh/m²/an, ce qui est dans la moyenne nationale et justifie l'exploitation du gisement solaire.

L'étude envisage plusieurs scénarios, dont des scénarios photovoltaïques, des scénarios combinant photovoltaïque et géothermie sur nappe, et un scénario d'un mix énergétique employant le photovoltaïque, la géothermie et l'aérothermie.

Le scénario d'un *maxima* photovoltaïque est considéré comme le plus intéressant, tandis que les scénarios de géothermie + *maxima* photovoltaïque ainsi que de mix énergétique optimisé sont également retenus comme envisageables. L'étude souligne toutefois que l'implantation de panneaux

photovoltaïques reste à confirmer, notamment dans le secteur nord en raison de la proximité de monuments historiques.

L'autorité environnementale recommande de préciser les conditions techniques et réglementaires permettant la mise en œuvre des panneaux photovoltaïques en particulier à proximité des monuments historiques.

➤ Prise en compte de la qualité de l'air, du climat, de l'énergie

Air

L'étude d'impact prévoit des mesures d'accompagnement en phase d'exploitation (p. 493 de l'étude d'impact), destinées à favoriser les modes de transports alternatifs et l'installation de bornes de recharge électriques. Toutefois, la manière dont les modes de transports alternatifs sont favorisés reste imprécise, comme cela est expliqué dans la partie « Mobilité ».

L'autorité environnementale recommande d'intégrer les remarques faites pour la mobilité à la question de la qualité de l'air, soit :

- *assurer la continuité des cheminements piétons et cyclables entre le projet, la gare et les quartiers voisins ;*
- *préciser la desserte en transports en commun, notamment pour le lycée et les commerces.*

Énergie

La production photovoltaïque est citée comme une mesure de réduction de l'impact du projet sur le climat (p. 578 de l'étude d'impact). Leur prise en compte concrète n'est pas précisée.

Une approche pertinente consisterait à choisir un scénario et à intégrer les conclusions de l'étude énergétique sous forme d'obligations pour les constructeurs, en les inscrivant dans le cahier des charges de la ZAC. Celui-ci pourrait définir des prescriptions spécifiques à destination des futurs maîtres d'ouvrage, garantissant ainsi l'application des recommandations.

L'autorité environnementale recommande de définir un scénario énergétique clair, et de traduire les conclusions de l'étude du potentiel des énergies renouvelables (annexe 7) en mesures concrètes et contraignantes pour les constructeurs de bâtiments, notamment en ce qui concerne l'amélioration thermique du bâti, l'implantation de panneaux photovoltaïques et leurs caractéristiques (matériaux, visibilité, etc.).