



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet d'aménagement de la Zac multi-sites
de la Demi-Lieue à Osny (95)**

**N° APJIF-2025-084
du 17/09/2025**



Plan d'aménagement de la Zac de la Demi-Lieue (RP, p.25)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de zone d'aménagement concerté (Zac) de la Demi-Lieue, situé à Osny (95), porté par la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure de création modificative de Zac.

Ce projet vise la réalisation d'une opération d'aménagement multi-sites à vocation mixte de logements (575 logements au total sur trois secteurs) et d'activités sur une surface totale d'environ 36 hectares. Le projet de Zac a fait l'objet d'un premier avis¹ de l'Autorité environnementale, émis le 27 décembre 2016 dans le cadre d'une première procédure de création de Zac, qui a conduit à un mémoire en réponse du pétitionnaire le 30 mars 2017. L'objet du présent avis fait suite à des évolutions programmatiques de la Zac.

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

- la consommation d'espaces agricoles et forestiers ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- les risques sanitaires ;
- le changement climatique.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de mieux justifier l'extension du secteur Sainte-Marie pour la réalisation d'activités économiques et de démontrer, pour l'ensemble du projet, que les mesures ERC (Éviter, réduire, compenser) qui seront mises en œuvre permettront de limiter concrètement la perte nette des fonctionnalités écologiques des sols agricoles et forestiers et l'imperméabilisation des sols. Elle recommande par ailleurs d'effectuer des mesures acoustiques complémentaires et de démontrer l'efficacité des mesures d'évitement ou de réduction afin que l'exposition au bruit des habitants soit réduite à des niveaux inférieurs aux valeurs définies par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour caractériser l'effet néfaste du bruit sur la santé.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

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

1 Avis EE-1217-16 du 27 décembre 2016

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	4
Sommaire.....	5
Préambule.....	6
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet.....	8
1.1. Contexte territorial et présentation du projet.....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
2. L'évaluation environnementale.....	12
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	13
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. Consommation d'espaces agricoles et forestiers.....	14
3.2. La préservation des milieux naturels et de la biodiversité.....	15
3.3. Les risques sanitaires.....	17
3.4. Le changement climatique.....	20
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	21
ANNEXE.....	23
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	24

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'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. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la communauté d'agglomération Cergy-Pontoise pour rendre un avis sur son projet de Zac multi-sites de la Demi-Lieue, situé à Osny (Val-d'Oise) et sur son étude d'impact datée du 28 avril 2025, à l'occasion d'une procédure de création modificative de Zac.

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

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 16 juillet 2025. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 01/08/2025 à Monica-Isabel DIAZ la compétence à statuer sur le projet de Zac multi-sites de la Demi-Lieue, situé à Osny (Val-d'Oise).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le délégataire 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.

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)

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

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

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

Sigles utilisés

CA	Communauté d'agglomération
EI	Étude d'impact
ERC	Éviter, réduire, compenser
GES	Gaz à effet de serre
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
LAéq	Indicateur réglementaire français (notamment utilisé pour le classement sonore des infrastructures de transports). Il correspond au niveau sonore moyen sur une période déterminée (6 h-18 h : LAeq jour ; 18 h-22 h : LAeq soirée ; 22 h-6 h : LAeq nuit).
Lden	Niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en majorant le bruit produit en soirée (18-22h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22h-6h) (+10 dB(A)) pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes
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)
NO ₂	Dioxyde d'azote
OAP	Opération d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PLU	Plan local d'urbanisme
PM ₁₀	Particules fines en suspension dans l'air de diamètre inférieur à 10 micromètres
PM _{2,5}	Particules fines en suspension dans l'air de diamètre inférieur à 2,5 micromètres
RE2020	Réglementation environnementale 2020
RP	Rapport de présentation
Sdage	Schéma directeur et de gestion des eaux
SDP	Surface de plancher
Sdrif-E	Schéma directeur de la région Île-de-France environnemental
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
tCO ₂ e	Tonnes d'équivalent CO ₂
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte territorial et présentation du projet

■ Contexte territorial

Le projet s'inscrit sur la commune d'Osny, située dans le département du Val-d'Oise (95) à environ 30 kilomètres au nord-ouest de Paris. Elle fait partie de la communauté d'agglomération (CA) de Cergy-Pontoise, qui regroupe 13 communes et 214 428 habitants (rapport de présentation (RP), p.7).



Illustration 1: Situation de la commune d'Osny au sein de la communauté d'agglomération Cergy-Pontoise (tome 1, p.11)

Situé au nord de celle-ci, le territoire d'Osny s'étend sur 12,5 km² et regroupe 17 471 habitants en 2022 (chiffres Insee⁴). Selon le mode d'occupation du sol 2021 (Mos), la commune est composée principalement d'espaces artificialisés au sud et à l'est de son territoire (environ 48%), d'espaces agricoles au nord et au nord-ouest (35%) et d'espaces boisés notamment au centre de la commune autour du Château de Grouchy (14% de forêts et d'espaces semi-naturels).

■ Évolutions programmatiques du projet

Créé par délibération du conseil communautaire le 7 novembre 2006, le projet de la Zac de la Demi-Lieue avait pour objectifs de :

- « développer le territoire pour répondre aux enjeux en matière d'habitat, d'équipement et d'activités » ;
- d'urbaniser « le secteur de façon cohérente en agissant sur les continuités territoriales » ;
- « constituer, structurer et qualifier l'entrée Nord de l'Agglomération en profitant de l'agrément du parc naturel régional du Vexin français bordant le secteur » (RP, p.6).

4 Institut national de la statistique et des études économiques

La programmation prévoyait initialement 575 logements, 95 120 m² de surface de plancher (SDP) d'activités et 33 160 m² de SDP de commerces. Une première modification du dossier initial de création de Zac a ensuite été engagée en 2016 par la CA de Cergy-Pontoise. L'Autorité environnementale a alors émis un premier avis⁵ le 27 décembre 2016 dans le cadre de la procédure de création de Zac, qui a conduit à un mémoire en réponse du pétitionnaire le 30 mars 2017.

Par délibération du 19 décembre 2023, la CA de Cergy-Pontoise a engagé une seconde modification du dossier de Zac. Selon le rapport de présentation, elle a pour objectif d'« ajuster de nouveau le périmètre et le programme » (p.21), par des éléments modificatifs tels que :

- la suppression du programme de logements sur le secteur Oseraie pour la mise en œuvre d'un programme exclusivement réservé aux activités économiques sur le secteur ;
- l'extension du secteur Génicourt (+ 2,4 hectares) pour la réalisation de l'offre de logements initialement prévue sur le secteur Oseraie ;
- l'extension du secteur Sainte-Marie (+ 0,7 hectares) à destination d'activités économiques ;
- offrir une plus grande typologie de logements « pour répondre aux besoins des habitants d'Osny » (RP, p.22) ;
- reconfigurer des infrastructures viaires afin de réduire les espaces artificialisés, concevoir des espaces verts pour une meilleure gestion des eaux pluviales, et renforcer la qualité paysagère des secteurs de projet.



Illustration 2: extension des périmètres de la Zac en 2023 sur les secteurs Génicourt et Sainte-Marie (RP, p.23)

■ Programmation actualisée

Le projet, localisé en entrée nord-ouest de la commune, consiste donc en la réalisation d'une opération d'aménagement multi-sites à vocation mixte de logements et d'activités sur une surface totale d'environ 36 hectares. Les différents secteurs sont desservis par deux axes routiers structurants tels que les départementales RD915 et RD27, ainsi que par quatre lignes de bus (RP, p.5). Il reste toutefois éloigné de la gare d'Osny desservie par la ligne de transilien J (40 minutes à pied). L'opération d'aménagement, encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, est composée de trois secteurs localisés essentiellement sur des parcelles agricoles (RP, p.5-6) :

- le secteur Génicourt : d'une surface de 7,9 hectares, il est destiné à la réalisation de 300 logements compre-

5 Avis EE-1217-16 du 27 décembre 2016

nant 192 logements collectifs, 61 logements intermédiaires, et environ 40 maisons individuelles. Il se situe en limite de boisements à l'ouest, d'habitats individuels au sud et d'équipements, d'activités et de services à l'est. Le collège Marie-José Pérec, d'une surface d'1 hectare, a déjà été réalisé ;

- le secteur Sainte-Marie : situé entre un centre hospitalier et des équipements au nord-ouest, des habitats individuels au sud et à l'est ainsi que la RD915 au nord, le site prévoit d'accueillir 275 logements mixtes et 28 500 m² de terrains pour la réalisation d'activités et de commerces, sur une surface totale de 9,5 hectares. Selon le rapport de présentation, deux tiers de l'opération d'aménagement ont été réalisés sur ce secteur, notamment 186 logements dont une résidence intergénérationnelle et un centre de lits d'accueil médicalisés (p.19) ;
- le secteur Oseraie : d'une surface totale de 18,9 hectares, il se situe à proximité de zones d'activités commerciales au nord et de quartiers pavillonnaires sur sa partie ouest. Il prévoit l'accueil d'activités économiques sur une surface de 127 000 m² de terrains. Une première opération commerciale (pôle restauration) a été livrée en 2021, représentant 17 % du projet sur ce secteur (RP, p.20).

Selon le rapport de présentation, environ un tiers de l'opération globale est aujourd'hui réalisé ou en cours de réalisation (p.18) :

- le pôle restauration au sud-ouest du secteur Oseraie est réalisé ;
- le pôle santé au nord et 182 logements à l'ouest du secteur Sainte-Marie sont en cours de réalisation ;
- le collège Marie-José Pérec au centre du secteur Génicourt est réalisé.

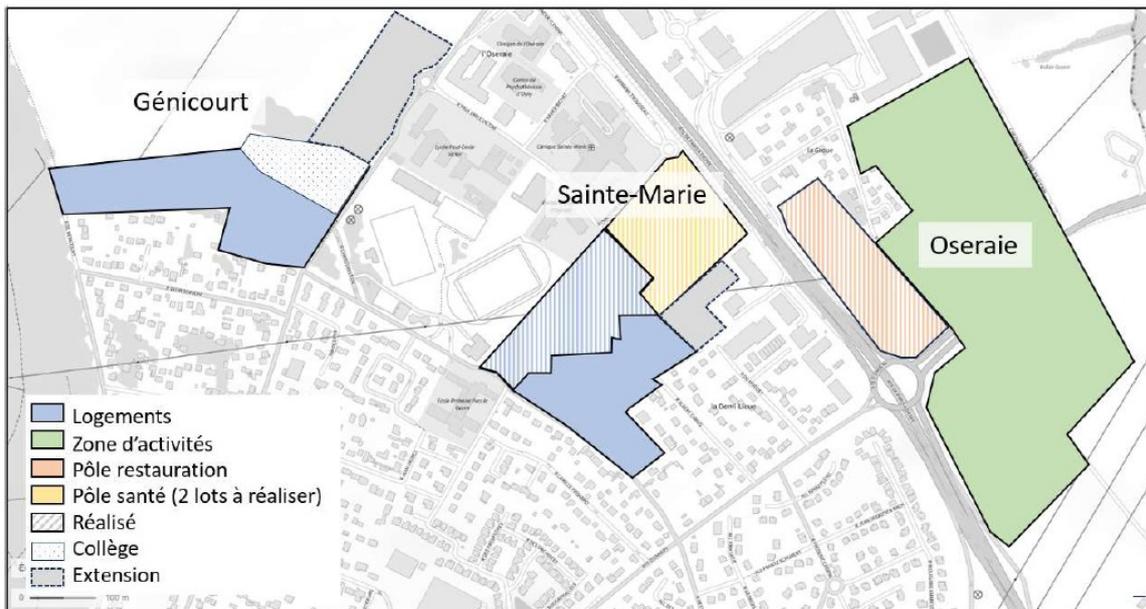


Illustration 3: schéma de synthèse des destinations par secteurs de projet et état d'avancement du projet de Zac (RP, p.23)



Illustration 4: représentation schématique des aménagements prévus dans le cadre de l'aménagement de la Zac de la Demi-Lieue (RP, p.25)

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

Le pétitionnaire mentionne que la phase de concertation préalable du public sur le projet de Zac de la Demi-Lieue a démarré au 15 janvier 2025 et s'est terminée le 15 mars 2025 (tome 1, p.7). Les modalités de concertation sont partiellement abordées dans le chapitre réglementaire de l'étude d'impact (tome 3, p.46). Celui-ci mentionne la mise en œuvre d'affiches et de publications ainsi qu'une mise à la disposition du public d'un dossier et d'un registre. Ce dossier ne fait cependant pas état du nombre de participants aux réunions, du nombre de sollicitations en ligne et courriers reçus ni des modalités de publication et d'affichage.

L'étude d'impact évoque deux réunions de concertation, les 5 et 12 février 2025, portant sur les enjeux environnementaux et les incidences du projet (artificialisation des sols, impacts sur le paysage, nuisances sonores et pollutions, etc.). Selon le pétitionnaire, les besoins cités par les habitants lors de ces réunions ont été intégrés au projet : limitation de l'impact écologique des opérations d'aménagement et incorporation d'espaces plantés, prise en compte des mobilités douces au cœur du projet, augmentation du stationnement automobile avec un ratio de deux places par logement de plus de 35 m² (tome 3, p.41). Le bilan de la concertation n'est pas joint au dossier d'étude d'impact.

(1) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier d'étude d'impact le bilan des concertations réalisées dans le cadre du projet de Zac de la Demi-Lieue.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la consommation d'espaces agricoles et forestiers ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- les risques sanitaires ;
- le changement climatique.

2. L'évaluation environnementale

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

Le dossier présenté à l'Autorité environnementale comprend un rapport de présentation du projet de modification de Zac, un rapport de présentation complémentaire, et l'évaluation environnementale, divisée en trois tomes : « analyse de l'état initial » (tome 1), « analyse des incidences et mesures ERC proposées » (tome 2) et « chapitres réglementaires » (tome 3). Les études techniques et environnementales réalisées dans le cadre du projet (faune et flore, acoustique, circulations, énergies renouvelables, bilan des gaz à effet de serre, etc.) sont jointes en annexes. Un résumé non technique est présenté dans un document distinct.

Le rapport de présentation permet de retracer les évolutions du projet de Zac de la Demi-Lieue dans le temps, depuis la première programmation de 2006 jusqu'au projet de modification objet du présent avis. L'état d'avancement et les opérations déjà réalisées sont présentés (RP, p.19) mais les nombreux changements et la qualité parfois médiocre des représentations graphiques du projet nuisent à la compréhension des modifications apportées sur le projet et sur la nature des aménagements déjà réalisés. Par ailleurs, le rapport complémentaire présente de nombreuses redondances avec le rapport de présentation, et ils auraient pu faire l'objet d'un seul et même document.

L'Autorité environnementale note que le nombre d'habitants estimé pour chacun des secteurs de l'opération d'aménagement est omis dans le dossier d'évaluation environnementale. Cet élément n'apparaît pas dans les études techniques et environnementales relatives à la circulation, aux nuisances sonores ou à la qualité de l'air, ce qui remet en cause la bonne caractérisation des incidences du projet sur l'environnement et la santé. Plus généralement, la programmation manque de détails à l'échelle des différents lots, alors qu'elle semble assez aboutie dans sa conception à l'échelle des îlots sur les différents schémas. Un calendrier prévisionnel des travaux aurait également pu être ajouté pour chaque secteur de projet.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser le nombre d'habitants projetés par secteurs de projet, voire à l'échelle des différents lots prévus, et d'inclure ces projections dans les analyses techniques et environnementales réalisées ;
- détailler davantage la programmation pour chaque lot de la Zac de la Demi-Lieue (typologie du bâti, nombre de logements réalisés et projetés, représentations graphiques et plans-masse lisibles, etc.) pour une caractérisation fine des enjeux environnementaux et sanitaires ;
- de joindre un calendrier prévisionnel des travaux sur l'ensemble des secteurs de projet.

L'état initial de l'environnement du projet est affecté par quelques erreurs dans le dossier (par exemple, une population estimée à 54 458 habitants en 2019 sur la commune, tome 1, p.113), par l'absence d'éléments de caractérisation à l'état initial pour les nuisances sonores (cartes stratégiques de bruit et classement des infrastructures routières), ou encore par l'absence du seuil recommandé de l'Organisation mondiale de la santé dans le graphique des concentrations en dioxyde d'azote (NO₂) (p.118).

L'Autorité environnementale souligne que les incidences du projet de Zac (tome 2) sont plutôt bien identifiées sur l'ensemble des thématiques abordées mais que les niveaux d'enjeu sont parfois sous-évalués, notamment pour la biodiversité. Une synthèse des impacts est par ailleurs présentée en fin de chapitre aussi bien en phase chantier qu'en phase exploitation. En revanche, l'application de la séquence ERC « éviter - réduire - compenser » n'est pas satisfaisante. Les mesures élaborées sont trop générales et ne permettent pas d'apprécier en l'état leur déclinaison à l'échelle du projet. Pour l'Autorité environnementale, il convient de garantir leur mise en œuvre opérationnelle et de caractériser l'efficacité attendue de ces mesures ; par ailleurs, seuls certains impacts résiduels sont traités (tome 2, p.103-106) et le pétitionnaire ne prévoit aucune mesure corrective. Enfin, elle souligne globalement l'absence de mesures de suivi assorties d'objectifs, d'un calendrier et d'indicateurs de réalisation.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- corriger les quelques erreurs dans l'étude d'impact et ajouter les éléments nécessaires à la bonne compréhension des enjeux à l'état initial (cartes stratégiques de bruit, classement sonore des infrastructures routières, seuils réglementaires et de recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS)) ;
- définir des mesures de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) suffisamment précises et opérationnelles pour réduire les incidences négatives sur l'environnement et la santé et préciser systématiquement ces incidences résiduelles.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le dossier analyse la compatibilité du projet avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Cergy-Pontoise, le schéma directeur et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin Seine Normandie, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France et le plan local d'urbanisme (PLU) d'Osny. Le pétitionnaire résume les dispositions des différents documents de planifications qui concernent le projet de Zac de la Demi-Lieue et démontre brièvement la compatibilité du projet avec eux.

Toutefois, l'Autorité environnementale note que le pétitionnaire devrait davantage démontrer la compatibilité du projet avec le PLU d'Osny, notamment en ce qui concerne le projet d'extension du secteur Sainte-Marie sur un secteur boisé, situé à l'ouest du site. En effet, ce secteur se situe en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) « Zac de la Demi-Lieue » dédiée au projet. Par ailleurs, celui-ci est identifié comme « espaces relais de biodiversité » au sein de l'OAP « Trame verte et bleue », en lien avec l'objectif défini de « protéger et faire rayonner le cœur de biodiversité principal et la vallée de la Viosne » (PLU, OAP, p.57). Le Plan d'aménagement et de développement durables (PADD) cible par ailleurs ce secteur comme faisant partie des « espaces naturels / tissu de respiration du tissu urbain à qualifier pour développer la trame verte » (p.36-37). Le projet d'extension de la Zac affectant ce secteur à des activités économiques semble alors en inadéquation avec le PLU.

(4) L'Autorité environnementale recommande de mieux démontrer la compatibilité du projet avec le plan local d'urbanisme, notamment au regard de l'extension du secteur Sainte-Marie et l'implantation d'activités économiques sur un espace boisé en dehors du périmètre de l'OAP « Zac de la Demi-Lieue » et identifié dans le plan local d'urbanisme comme un espace relais de biodiversité.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La justification des choix et les solutions alternatives sont abordées dans le tome 3 « chapitre réglementaire » de l'étude d'impact dans la partie « Solutions de substitution et raisons des choix effectués » (p.32-39). Il apparaît que le choix du secteur d'aménagement repose sur les différents documents de planification applicables (Sdrif-e, PLU, SCoT), identifiant le site comme « un secteur d'urbanisation, de croissance urbaine et de développement de l'activité économique » (p.32). Ce chapitre de l'étude d'impact reprend les grandes évolutions de la programmation afin de justifier l'opération d'aménagement retenue. Le projet de Zac de la Demi-Lieue de 2024 a été élaboré après deux scénarios réalisés en 2006 puis en 2016. Selon le maître d'ouvrage, le projet définitif est la troisième édition de remaniement pour arriver à une harmonie entre logements, activités, espaces verts et équipements.

Pour le secteur de l'Oseraie, le maître d'ouvrage justifie les modifications apportées par une programmation moins dense « permettant de créer plus d'espaces publics et d'aération dans le secteur ainsi que de garder des vues sur le paysage » (tome 3, p.36). Concernant le secteur Sainte-Marie, les modifications apportées par le projet sont justifiées par « une plus grande harmonie avec les quartiers résidentiels avoisinants qui laissent des places importantes à l'espace extérieur et végétal » permettant donc une « meilleure intégration paysagère du projet » (tome 3, p.37). Enfin, pour le secteur Génicourt, la nouvelle programmation permet selon le pétition-

naire « d'avoir plus d'espaces verts que le projet de 2016, permettant d'avoir une liaison plus douce avec les parcelles agricoles à l'ouest du secteur » (tome 3, p.37). La dernière version de la programmation apparaît dans l'étude d'impact comme une version améliorée du projet pour un moindre impact sur l'environnement et la santé.

Néanmoins, pour l'Autorité environnementale, l'étude d'impact n'apporte pas de réel élément de justification quant au besoin de créer de nouvelles surfaces dédiées aux activités économiques au regard notamment des activités déjà présentes sur le territoire (à l'est, au sud, et à proximité directe du secteur), de leur taux de remplissage, et des perspectives de commercialisation des lots. Une telle justification doit être apportée en se fondant sur l'analyse de l'inventaire des zones d'activité et de leur potentiel de densification à l'échelle de l'intercommunalité. L'offre de logements n'est pas non plus justifiée au vu de la stabilité de la croissance démographique de la commune depuis 2006 (variation annuelle moyenne de la population comprise entre 0,4 et 0,6 % entre 2006 et 2022 selon l'Insee). Pour l'Autorité environnementale, ce besoin d'aménagement doit être démontré au regard de la consommation d'espaces et de l'impact de l'imperméabilisation du projet envisagée sur le site, d'autant que la proposition finale permet l'extension du projet de Zac sur 3 hectares supplémentaires d'espaces boisés et agricoles par rapport au projet de 2017. Les changements opérés pour des raisons environnementales ne sont pas démontrés.

L'Autorité environnementale constate que la démarche effectuée correspond davantage à une analyse des variantes d'un même projet n'évoluant qu'à la marge plutôt qu'à de réelles solutions de substitution telles qu'attendues au titre de l'évaluation environnementale.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier les choix d'implantation de la Zac en analysant la situation démographique de la commune et des parcs d'activités déjà implantés sur la commune, et des besoins à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise ;
- présenter de véritables solutions de substitution raisonnables au projet d'aménagement retenu pour l'ensemble de ses composantes, en termes de périmètre, programmation et caractéristiques ;
- justifier les choix réalisés en s'appuyant sur une analyse multi-critères au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé.

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

3.1. Consommation d'espaces agricoles et forestiers

D'après l'état initial de l'environnement, le secteur de projet est composé à 57 % de monocultures intensives (tournesol, blé, maïs, etc.) de tailles moyennes représentant une surface totale de 182 616 m² (tome 1, p.77). Une étude agricole, datant d'avril 2025, a été réalisée (annexe n°7). Elle analyse notamment le contexte réglementaire, le type de production agricole sur le secteur et la valeur économique de chaque exploitation impactée par le projet. Selon cette étude, le projet s'implante sur des sols dont la qualité agronomique est « favorable aux grandes cultures » et « particulièrement qualitative » selon les exploitants agricoles du secteur (p.25).

Une analyse des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire est présentée au chapitre 4 de l'étude (p.31). Un volet concernant l'impact du projet sur les valeurs environnementales est succinctement développé. La perturbation des espèces des milieux ouverts suite à l'urbanisation du secteur est identifiée comme impact négatif, et la mise en œuvre d'espaces végétalisés multi-stratifiés sur le site est définie comme ayant un impact positif. Elle conclut que « le potentiel d'accueil de la biodiversité du secteur devrait donc être amélioré » (p.31-32). Les mesures envisagées par le maître d'ouvrage sont essentiellement des mesures de compensation financière sur le territoire (reconstitution du potentiel de production à valeur agroéconomique équivalente et reconquête d'espaces non exploités, financement de projets collectifs, partici-

pation au fonds de compensation régionale). À ce stade, il semble qu'aucun choix n'ait été arrêté sur une ou plusieurs des propositions de compensation suggérées dans l'étude.

Pour l'Autorité environnementale, bien que l'ensemble des terrains soit classé en zones à urbaniser ou urbanisées (AUh, AUFa, AUi et UIc au PLU), la destruction de ces sols n'est pas encore effective et nécessite de faire l'objet d'une justification exhaustive dans l'étude d'impact du projet notamment par rapport à des solutions alternatives d'implantation examinées par référence à l'objectif de limitation de la consommation des terres agricoles inscrit dans le Sdrif-E. Pour l'Autorité environnementale, même s'il se situe sur des emprises actuellement occupées par de grandes cultures peu favorables à la biodiversité, le projet est de nature à engendrer une perte définitive des fonctions écologiques des sols, réelles ou potentielles, notamment aux plans biologique, hydrique, agronomique et de stockage de carbone. L'extension du secteur Sainte-Marie sur un secteur boisé pour l'implantation d'activités économiques doit également faire l'objet de précisions et de justifications. Selon le dossier, la diversification et le renforcement des espaces végétalisés, la plantation de nouveaux arbres et la compensation des arbres abattus permettrait de limiter l'impact du projet sur l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, mais la mise en œuvre de ces mesures ne repose sur aucun argument rigoureux, ni références sérieuses.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude d'impact par une analyse des fonctionnalités agroécologiques des emprises du projet et une évaluation de l'impact du projet sur ces fonctionnalités en termes d'artificialisation des sols ;
- reconsidérer l'extension secteur Sainte-Marie sur un secteur boisé ;
- démontrer que les mesures ERC qui seront mises en œuvre permettent de limiter concrètement la perte des fonctionnalités écologiques des sols agricoles et forestiers et l'imperméabilisation des sols.

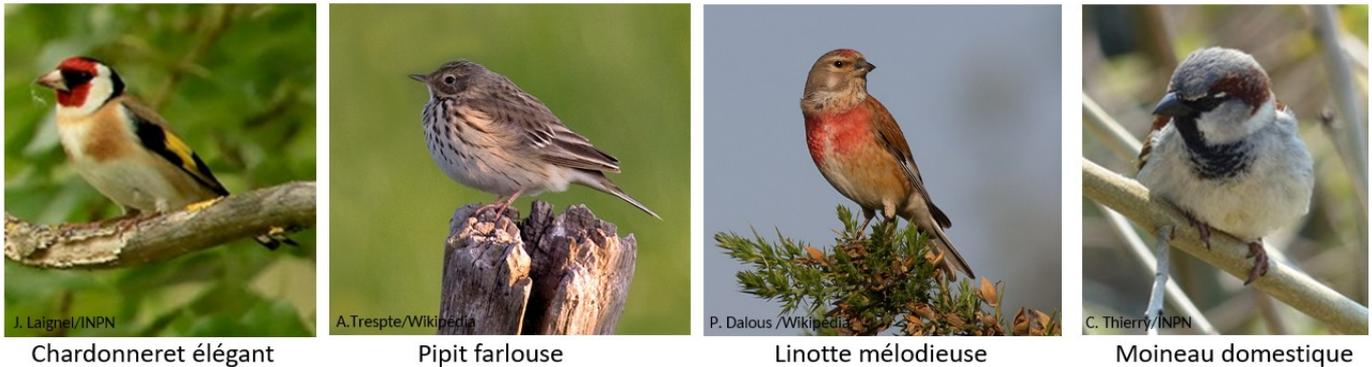
3.2. La préservation des milieux naturels et de la biodiversité

Le projet de Zac de la Demi-Lieue se situe à proximité du Parc naturel régional du Vexin français. Il est également localisé à proximité directe d'un corridor de milieux calcaires à fonctionnalité réduite (secteur Génicourt) et d'un corridor fonctionnel entre réservoirs de biodiversité (secteur Oseraie), inscrits au schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Selon l'état initial de l'environnement, aucun zonage réglementaire n'est répertorié sur le site. L'étude d'impact identifie plusieurs typologies d'habitat sur le secteur de projet dont 57 % d'espaces agricoles, 10,5 % de friches herbacées composées d'espèces pionnières et rudérales, ainsi que 4 % de boisements anthropiques et d'alignements d'arbres (tome 1, p.77).

Une étude faune-flore a été réalisée en 2024 dans le cadre du projet sur la base de données bibliographiques et d'inventaires de terrain. Au total, sept passages ont été effectués en fonction des périodes propices aux prospections pour chacun des groupes d'espèces. Concernant la flore, l'étude rend compte de la présence de la Crépide fétide, classée « en danger critique » sur liste rouge régionale d'Île-de-France et considérée comme « extrêmement rare » dans la région (tome 1, p.79). Elle fait par ailleurs état de trois espèces d'orchidées présentes au sud du secteur Oseraie (l'Orchis pyramidal, l'Orchis abeille et l'Orchis bouc), plantes patrimoniales à enjeu de conservation mais non protégées.

Concernant la faune rencontrée sur les différents secteurs de projet, l'étude rend compte de plusieurs espèces à enjeux dont deux espèces d'orthoptères protégées à l'échelle régionale telles que l'Œdipode turquoise et le Caloptène de barbarie, ce dernier étant classé comme « en danger » sur la liste rouge d'Île-de-France et identifié comme déterminant pour l'identification d'une Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff). Selon l'étude, ces deux espèces utilisent la zone pour s'alimenter, se réfugier et se reproduire (p.65). Par ailleurs, les inventaires réalisés ont permis d'identifier 39 espèces d'avifaune dont 72 % protégées à l'échelle nationale (tome 1, p.83). Plus particulièrement, quatre espèces d'oiseaux menacées à l'échelle nationale et sept menacées à l'échelle régionale ont été contactées sur le site telles que le Chardonneret élégant, le

Pipit farlouse, le Moineau domestique et la Linotte mélodieuse. Cette dernière, espèce nicheuse probable, est la seule à constituer un enjeu fort d'après l'étude menée (p.75).



Chardonneret élégant

Pipit farlouse

Linotte mélodieuse

Moineau domestique

Illustration 5: espèces d'oiseaux menacées à l'échelle régionale recensées sur le site du projet (RP, p.23)

Le maître d'ouvrage caractérise les enjeux relatifs aux habitats, à la flore, l'entomofaune et l'avifaune nicheuse comme modérés sur le site (tome 2, p.23-25).

Plusieurs mesures d'évitement et de réduction ont été définies par le maître d'ouvrage pour limiter l'impact du projet sur la biodiversité et les milieux naturels. En phase chantier, il prévoit la réalisation d'un plan d'installation validé par un écologue, l'adaptation des périodes de travaux, ou encore la mise en place de zones refuges. Les mesures d'évitement et de réduction définies pour limiter l'impact permanent du projet sur la biodiversité sont notamment :

- le maintien des espaces boisés classés, le marquage des arbres d'intérêt majeur au niveau du boisement du secteur Sainte-Marie, la conservation d'une friche thermophile pour les orthoptères ;
- la végétalisation renforcée des secteurs de projet avec de nouvelles plantations multi-stratifiées, la mise en œuvre de noues paysagères, la création de « corridors écologiques », la création de zones de prairies et d'une zone de nidification pour la linotte mélodieuse ;
- la conservation des terres végétales d'accueil des cortèges présents de fleurs sur le secteur Oseraie dans le but de les réutiliser au sein du projet ;
- l'installation d'abris et de gîtes artificiels sur les trois secteurs.

L'efficacité de ces mesures n'est pas démontrée dans le dossier. L'Autorité environnementale indique que, au regard des enjeux importants induits par la suppression de milieux naturels et la destruction d'espèces, il est nécessaire de prioriser l'évitement et la réduction des impacts dans l'élaboration de mesures. En l'état, le projet permet la destruction des habitats présents favorables à la biodiversité, notamment sur les secteurs Oseraie et Sainte-Marie. Bien que des mesures d'évitement et de réduction aient été définies, celles-ci sont peu développées ou imprécises (ni plan de gestion, ni réflexion sur le choix stratégique des emplacements des espaces ou des espaces supports pour les espèces à enjeux). Pour l'Autorité environnementale, des mesures opérationnelles assorties d'objectifs doivent être définies afin de réduire les impacts résiduels sur les espèces et leurs habitats, sans exclure la réduction de l'emprise du projet. Les choix d'implantation des « corridors écologiques », des prairies ou encore des zones de nidification ainsi que les choix de leur superficie devraient faire l'objet d'une analyse et de justifications détaillées garantissant des environnements particulièrement favorables aux espèces déjà présentes sur le site.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale rappelle que toute activité proscrite par la réglementation d'interdiction de destruction des spécimens d'espèces protégées ne peut intervenir que sous couvert d'une dérogation à cette interdiction. Cette dérogation doit être sollicitée dès lors qu'il existe un risque caractérisé d'atteinte illi-

cite aux spécimens d'espèces protégées ou à leurs habitats en prenant en compte les mesures d'évitement et de réduction prévues.

Enfin, les boisements sur lesquels le maître d'ouvrage prévoit l'extension du secteur Sainte-Marie pour la réalisation d'activités économiques ne semblent pas être conservés au plan masse (RP, p.25). Le maître d'ouvrage précise que les arbres d'intérêt majeur du boisement seront marqués et préservés dans le cadre du projet (tome 2, p.28). Néanmoins, cette extension pour la réalisation de nouveaux aménagements fragilise la préservation des trames naturelles, de la biodiversité et du cadre de vie sur le secteur, et doit être au moins justifiée. À ce stade du projet, l'aménagement de cet espace devrait être davantage détaillé et les arbres conservés identifiés sur un plan masse.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- démontrer l'absence de perte nette, voire le gain de biodiversité, et à défaut proposer des mesures complémentaires de compensation tant pour les espèces protégées et leurs habitats (sous réserve d'une demande de dérogation à l'interdiction de leur destruction) que pour la biodiversité dite ordinaire, en particulier sur les secteurs Oseraie et Sainte-Marie ;
- détailler les opérations d'aménagement sur le boisement à l'est du secteur Sainte-Marie ainsi que le plan de gestion de ce boisement, puis élaborer des mesures d'évitement et de réduction garantissant l'absence de fragilisation des trames vertes et bleue, de la biodiversité et du cadre de vie en lien avec le reste du projet.

3.3. Les risques sanitaires

■ Qualité de l'air et déplacements

Le site du projet est localisé à proximité de deux infrastructures routières structurantes, la RD915 et la RD27. Une campagne de mesure de la qualité de l'air a été réalisée pour le dioxyde d'azote (NO₂) et les particules fines (PM₁₀ et PM_{2,5}) du 10 au 24 septembre 2024. Au total, le NO₂ a été mesuré en dix points d'échantillonnage et les PM₁₀ et PM_{2,5} en trois points d'échantillonnage (tome 1, p. 118). Pour le NO₂, les concentrations mesurées sont comprises entre 5,1 µg/m³ à 22,1 µg/m³ pour les points les plus proches des axes routiers à fort trafic telle que la RD27 (étude, p.23). Pour les PM₁₀, les concentrations mesurées sont inférieures aux valeurs limites réglementaires ainsi qu'aux valeurs seuils de l'OMS (étude p.23). Des dépassements de seuils compris entre 18 et 29 µg/m³ au lieu des 15 µg/m³ recommandés par l'OMS ont été observés sur trois jours consécutifs du 11 au 23 septembre 2024 pour les PM_{2,5} sur l'ensemble des capteurs positionnés.

Des modélisations ont ensuite été réalisées sur le secteur afin de déterminer l'impact du projet sur la qualité de l'air, notamment via l'augmentation des déplacements sur le secteur par l'implantation de nouveaux logements et d'activités économiques. D'après les conclusions de ces modélisations, l'augmentation des émissions à l'horizon 2035 avec la réalisation du projet est comprise entre 4 et 5 % par rapport au scénario 2035 de référence, sans projet. Une étude de dispersion atmosphérique à l'état initial a également été réalisée. Elle démontre des concentrations moyennes annuelles supérieures aux seuils recommandés par l'OMS sur le secteur Oseraie (tome 1, p.123).

Le pétitionnaire propose une liste générale de mesures dans l'étude d'impact telles que définies par le bureau d'étude en charge de l'étude qualité de l'air : éloignement des aménagements des axes routier, mise en œuvre d'un dispositif de limitation des nuisances en phase chantier, végétalisation et limitation de la vitesse de circulation automobile (tome 2, p. 71). L'Autorité environnementale remarque toutefois que l'application de ces préconisations ne s'accompagne pas d'une modélisation de la qualité de l'air sur le futur quartier, permettant de démontrer l'efficacité des mesures prévues, notamment à l'endroit des constructions accueillant des publics sensibles et des logements. Aucun suivi n'est prévu pour vérifier l'efficacité des dispositions envisagées et le cas échéant pour mettre en œuvre des mesures complémentaires.

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- modéliser la qualité de l'air sur le futur quartier, en vue de démontrer l'efficacité des mesures prévues en matière de réduction des émissions polluantes à la source et d'exposition des populations, notamment vulnérables, au sein des futures constructions ;
- prévoir un suivi de l'efficacité des mesures mises en place et, en cas de résultats négatifs, des dispositions complémentaires à mettre en œuvre.

■ Nuisances sonores

L'ambiance sonore du secteur de projet est peu caractérisée par des éléments bibliographiques dans le dossier d'étude d'impact. Après avoir listé les textes réglementaires applicables et résumé la réglementation générale pour la création de nouvelles voies routières, le pétitionnaire présente le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Pontoise-Cormeille-en-Vexin situé à quelques kilomètres du projet et conclut en l'absence de nuisances sonores aéroportuaires.

D'après les cartes stratégiques de bruit produites par Bruitparif de 2022, les secteurs Sainte-Marie et Oseraie sont soumis à des niveaux de bruit routiers compris entre 50 dB(A) Lden et supérieurs à 75 dB(A) Lden au plus proche des routes départementales RD915 et RD27. Le secteur Génicourt, en retrait de ces voies, semble davantage préservé avec une ambiance sonore comprise entre 45 et 65 dB(A) Lden au plus proche de la rue de Livilliers.



Illustration 6: carte stratégique du bruit routier (Lden, en journée) de 2022 sur les différents secteurs du projet de Zac (source : bruitparif)

Des mesures acoustiques ont été réalisées entre le 16 et le 17 septembre 2024⁶ afin de caractériser l'ambiance sonore des secteurs de projet et alentours (tome 1, p.109). Ces mesures rendent compte de nuisances sonores « non modérées » (tome 1, p.109) induites par le bruit routier avec des moyennes comprises entre 66 et 67 dB(A) Laeq pour les points de mesures les plus proches de voies routières, notamment rue de Livilliers à proximité directe du secteur Génicourt, sur la RD915 en bordure de secteur Sainte-Marie et chemin des Hayettes au cœur du secteur de l'Oseraie. Des modélisations ont par ailleurs été effectuées en y intégrant les données du trafic routier de l'étude de circulation (tome 1, p.110). Les résultats montrent des niveaux de

6 Quatre points de mesures sur 24 heures et trois points d'une durée comprise en 30 et 60 minutes.

bruits inférieurs aux seuils réglementaires (inférieur à 65 dB(A) Laeq en journée et 60 dB(A) de nuit). L'état initial conclut donc à une ambiance sonore préexistante « modérée » (p.112). En situation projet, les modélisations acoustiques rendent compte d'une ambiance sonore également « modérée » (au maximum 64,5 dB(A) Laeq en journée et 57,5 dB(A) Laeq la nuit) pour les aménagements non réalisés au plus près des voies routières bruyantes.

L'Autorité environnementale relève que les résultats obtenus sont trop limités. La campagne de mesure a été réalisée sur une période parfois très courte (de 30 minutes à 24 heures en fonction des capteurs) et les mesures effectuées ne rendent pas compte des niveaux sonores sur le secteur Sainte-Marie alors que le projet prévoit la mise en œuvre de logements et l'accueil de personnes particulièrement sensibles (pôle médical) sur le secteur (RP, p.28). Pour l'Autorité environnementale, ces mesures ne permettent pas de bien caractériser les incidences des nuisances sonores sur le périmètre du projet.

(9) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude acoustique par des mesures effectuées sur plusieurs jours et expliquer les différences entre les nuisances sonores constatées et celles qui apparaissent sur les cartes stratégiques de Bruitparif.

Les mesures ERC prévues par le maître d'ouvrage en phase travaux sont la mise en œuvre d'une charte chantier faibles nuisances. Pour limiter les impacts sonores en phase exploitation, il prévoit une optimisation des formes et dispositions des nouveaux bâtiments, des réflexions sur l'agencement des façades, la requalification du réseau viaire et l'aménagement de cheminements pour les mobilités actives.

L'étude d'impact ne fournit pas de modélisation prévisionnelle des niveaux sonores pour la phase chantier, ce qui ne permet pas d'évaluer l'efficacité quantitative des mesures proposées alors que le projet se situe à proximité directe de nombreux établissements sensibles (quatre écoles, l'EHPAD le Clos de l'Oseraie, la Clinique de l'Oseraie, Centre hospitalier Sainte-Marie, ou encore le centre de psychothérapie d'Osny). Par ailleurs, la problématique de l'exposition des habitants aux nuisances sonores lorsque les fenêtres sont ouvertes, n'est pas développée. Compte tenu de l'importance de cet enjeu, c'est dans le choix du programme prévu, ou à défaut au niveau de la conception du projet et de l'organisation des logements, que l'exposition au bruit doit être prise en compte. L'Autorité environnementale suggère, dans un souci de protection de la santé humaine, de se référer aux valeurs seuils de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour définir et évaluer les mesures de réduction du bruit. Pour le bruit dû au trafic routier, l'OMS a établi les valeurs de référence au-delà desquelles les effets sont considérés comme néfastes sur la santé, à 53 dB(A) Lden (jour-soir-nuit) et à 45 dB(A) Lnight⁷. Or le site du projet est exposé à des niveaux de bruit bien plus importants. Un travail au niveau de la conception des bâtiments neufs (orientation, forme urbaine, type de logements, etc.) est attendu et doit être détaillé dans l'étude d'impact afin de limiter au maximum l'exposition des habitants aux nuisances sonores, fenêtres ouvertes.

(10) L'Autorité environnementale recommande de démontrer l'efficacité des mesures d'évitement ou de réduction telles qu'un éloignement suffisant des bâtiments par rapport aux axes routiers, une configuration des bâtiments adaptée, et l'agencement des logements afin que l'exposition au bruit des habitants soit réduite à des niveaux inférieurs aux valeurs définies par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour caractériser l'effet néfaste du bruit sur la santé, y compris dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

⁷ Lnight : Indicateur acoustique évalué correspondant uniquement aux heures de nuit.

3.4. Le changement climatique

■ Le phénomène d'îlot de chaleur

Le phénomène d'îlot de chaleur (ICU) est abordé de manière succincte dans l'étude d'impact à l'état initial (tome 1, p.154). Une cartographie, réalisée par l'Institut Paris Région et jointe au chapitre dédié, est utilisée par le pétitionnaire pour affirmer que les surfaces actuelles telles que les pelouses, prairies et cultures permettent de « limiter le phénomène d'ICU » sur le secteur (p.154). Il identifie alors l'artificialisation des sols induit par le projet comme une « menace ».

La contribution du projet au phénomène d'ICU ne fait cependant pas l'objet d'une analyse approfondie. Pour l'Autorité environnementale, compte tenu de l'augmentation notable de la densité de population sur le secteur, de l'implantation de nouvelles activités et de son environnement initialement peu imperméabilisé, il importe qu'une analyse de projection précise soit réalisée sur ce phénomène dans le cadre du projet, et que celui-ci soit adapté en conséquence.

En effet, elle rappelle que, globalement, la température moyenne est en train de dépasser un réchauffement de +1,5 °C par rapport à l'ère préindustrielle et les tendances actuelles dessinent une trajectoire vers +2 °C (1,6 °C – 2,5 °C) d'ici 2050 (Giec, WG1). Pour le territoire français, cette trajectoire correspond à un réchauffement moyen de 2,7 °C (2,2 °C – 3,2 °C) – il est actuellement d'environ 1,8 °C. Prenant acte des engagements pris à ce jour par les États lors des conférences des parties relatives au climat (COP), le gouvernement s'est doté d'une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) de +4 °C en 2100 par rapport à la moyenne 1900-1930, qui fixe un cadre commun pour fonder les actions d'adaptation et qui sert de socle à la définition des actions du 3e Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC-3). Dans des milieux urbains, ce réchauffement pourrait être bien supérieur, surtout l'été d'au moins + 5 °C à + 10 °C). Il est par conséquent désormais indispensable d'examiner comment le quartier pourra s'adapter à cette évolution sans altérer profondément la qualité de vie des habitants et usagers. Cela revient par exemple à estimer les températures diurnes et nocturnes auxquelles seront exposés les habitants en période de canicule, une fois intégrés les effets de réduction. L'Autorité environnementale préconise donc de se référer d'ores et déjà à cette trajectoire pour évaluer les effets du projet durant les périodes de canicules sur les prochaines décennies.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser une simulation thermique du quartier basée sur la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) correspondant à une hausse des températures moyennes nationales de +4 °C à l'horizon 2100 et à des épisodes caniculaires estivaux d'au moins + 5 °C à + 10 °C qui renforceront les risques sanitaires liés au phénomène d'îlot de chaleur en milieu urbain dense ;
- proposer des mesures ERC supplémentaires selon l'effet négatif de l'augmentation de la densité bâtie du quartier sur l'îlot de chaleur.

■ Les émissions de gaz à effet de serre

Un bilan des gaz à effet de serre (GES) du projet de Zac a été réalisé en avril 2025. Il évalue l'impact cumulé du projet sur 50 ans de 2024 à 2074 à 13 629 tCO₂e soit 273 tCO₂e/an en moyenne (tome 2, p.73). Selon le dossier, l'augmentation du trafic routier sur le territoire lié à la réalisation du projet est responsable de près de 70 % de cet impact, les 30 % restant étant le fait de la phase de construction des bâtiments et des infrastructures.

L'étude d'impact met en avant une ambition de limiter les émissions de GES en intervenant sur la phase chantier, la conception du projet ainsi que le développement des modes actifs de déplacement pour réduire les émissions liées au trafic routier (tome 2, p.74). Il ne décline néanmoins pas cet objectif dans des mesures opérationnelles dont l'effet serait quantifié, et se limite à des propositions de mesures d'ordre général données à titre indicatif. Différents leviers pour diminuer les émissions en phases de construction et d'exploitation sont

présentés, sans déclinaison opérationnelle ni engagement du maître d'ouvrage. Sur la base du bilan de GES, des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, des émissions doivent être définies et déclinaées sous formes de prescriptions dans les documents cadres du projet. L'effet de ces mesures doit être quantifié et l'étude d'impact doit justifier dans quelle mesure le projet s'inscrit dans la trajectoire de la stratégie nationale bas carbone qui vise la neutralité carbone nette à horizon 2050.

(12) L'Autorité environnementale recommande de définir, sur la base du bilan de GES réalisé, des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des émissions, à traduire dans des prescriptions des documents cadres du projet.

Par ailleurs, le projet est présenté comme conforme à la réglementation thermique et environnementale en vigueur (RE2020), ce qui suppose un recours à des modes de chauffages faibles en émissions (tome 2, p.88). L'étude précise que les futurs bâtiments seront conçus avec une exigence élevée en performance énergétique. Par ailleurs, concernant les activités économiques prévus dans le secteur Oseraie, l'étude décrit l'extension de la zone d'activités et l'implantation de PME/TPE (RP, p.40), mais aucune analyse spécifique des rejets atmosphériques industriels n'est réalisée. Il n'est pas précisé si ces activités comprendront des processus industriels à émission, ni si des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont envisagées. L'évaluation environnementale semble présumer que les activités seront de nature peu polluante, mais aurait pu faire toutefois l'objet de modélisations.

(13) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par des modélisations des émissions induites par la réalisation d'une zone d'activité sur le secteur Oseraie.

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 16/09/2025
Le membre délégué



Monica-Isabel DIAZ

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier d'étude d'impact le bilan des concertations réalisées dans le cadre du projet de Zac de la Demi-Lieue.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser le nombre d'habitants projetés par secteurs de projet, voire à l'échelle des différents lots prévus, et d'inclure ces projections dans les analyses techniques et environnementales réalisées ; - détailler davantage la programmation pour chaque lot de la Zac de la Demi-Lieue (typologie du bâti, nombre de logements réalisés et projetés, représentations graphiques et plans-masse lisibles, etc.) pour une caractérisation fine des enjeux environnementaux et sanitaires ; - de joindre un calendrier prévisionnel des travaux sur l'ensemble des secteurs de projet.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - corriger les quelques erreurs dans l'étude d'impact et ajouter les éléments nécessaires à la bonne compréhension des enjeux à l'état initial (cartes stratégiques de bruit, classement sonore des infrastructures routières, seuils réglementaires et de recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS)) ; - définir des mesures de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) suffisamment précises et opérationnelles pour réduire les incidences négatives sur l'environnement et la santé et préciser systématiquement ces incidences résiduelles.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de mieux démontrer la compatibilité du projet avec le plan local d'urbanisme, notamment au regard de l'extension du secteur Sainte-Marie et l'implantation d'activités économiques sur un espace boisé en dehors du périmètre de l'OAP « Zac de la Demi-Lieue » et identifié dans le plan local d'urbanisme comme un espace relais de biodiversité.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier les choix d'implantation de la Zac en analysant la situation démographique de la commune et des parcs d'activités déjà implantés sur la commune, et des besoins à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise ; - présenter de véritables solutions de substitution raisonnables au projet d'aménagement retenu pour l'ensemble de ses composantes, en termes de périmètre, programmation et caractéristiques ; - justifier les choix réalisés en s'appuyant sur une analyse multi-critères au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par une analyse des fonctionnalités agroécologiques des emprises du projet et une évaluation de l'impact du projet sur ces fonctionnalités en termes d'artificialisation des sols ; - reconsidérer l'extension secteur Sainte-Marie sur un secteur boisé ; - démontrer que les mesures ERC qui seront mises en œuvre permettent de limiter concrètement la perte des fonctionnalités écologiques des sols agricoles et forestiers et l'imperméabilisation des sols. 14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - démontrer l'absence de perte nette, voire le gain de biodiversité, et à défaut proposer des mesures complémentaires de compensation tant pour les espèces protégées et leurs habitats (sous réserve d'une demande de dérogation à l'interdiction de leur destruction) que pour la biodiversité

- dite ordinaire, en particulier sur les secteurs Oseraie et Sainte-Marie ; - détailler les opérations d'aménagement sur le boisement à l'est du secteur Sainte-Marie ainsi que le plan de gestion de ce boisement, puis élaborer des mesures d'évitement et de réduction garantissant l'absence de fragilisation des trames vertes et bleue, de la biodiversité et du cadre de vie en lien avec le reste du projet.....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - modéliser la qualité de l'air sur le futur quartier, en vue de démontrer l'efficacité des mesures prévues en matière de réduction des émissions polluantes à la source et d'exposition des populations, notamment vulnérables, au sein des futures constructions ; - prévoir un suivi de l'efficacité des mesures mises en place et, en cas de résultats négatifs, des dispositions complémentaires à mettre en œuvre.....17
- (9) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude acoustique par des mesures effectuées sur plusieurs jours et expliquer les différences entre les nuisances sonores constatées et celles qui apparaissent sur les cartes stratégiques de Bruitparif..18
- (10) L'Autorité environnementale recommande de démontrer l'efficacité des mesures d'évitement ou de réduction telles qu'un éloignement suffisant des bâtiments par rapport aux axes routiers, une configuration des bâtiments adaptée, et l'agencement des logements afin que l'exposition au bruit des habitants soit réduite à des niveaux inférieurs aux valeurs définies par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour caractériser l'effet néfaste du bruit sur la santé, y compris dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.....18
- (11) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une simulation thermique du quartier basée sur la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) correspondant à une hausse des températures moyennes nationales de +4 °C à l'horizon 2100 et à des épisodes caniculaires estivaux d'au moins + 5 °C à + 10 °C qui renforceront les risques sanitaires liés au phénomène d'îlot de chaleur en milieu urbain dense ; - proposer des mesures ERC supplémentaires selon l'effet négatif de l'augmentation de la densité bâtie du quartier sur l'îlot de chaleur.....19
- (12) L'Autorité environnementale recommande de définir, sur la base du bilan de GES réalisé, des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des émissions, à traduire dans des prescriptions des documents cadres du projet.....20
- (13) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par des modélisations des émissions induites par la réalisation d'une zone d'activité sur le secteur Oseraie.....20