



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**NORMANDIE**

**Avis délibéré**  
**Création de la zone d'aménagement concerté (Zac)**  
**du quartier de la gare sur la commune de Gisors (27)**

N°MRAe 2021-4180

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de l'instruction du dossier de demande d'autorisation environnementale du projet de création de la zone d'aménagement concerté (Zac) du quartier de la gare sur la commune de Gisors (Eure), menée par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie, pour le compte du préfet de l'Eure, l'autorité environnementale a été saisie le 10 septembre 2021 pour avis au titre des articles L. 122-1 et suivants du code de l'environnement, relatifs à l'évaluation environnementale des projets de travaux, ouvrages et aménagements.

Le projet de Zac du quartier de la gare a déjà fait l'objet d'un avis délibéré en date du 23 août 2019. Les évolutions du projet expliquent le second dépôt de l'étude d'impact.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), réunie le 10 novembre 2021 par télé-conférence, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale, sur la base des travaux préparatoires produits par la Dreal de Normandie.

Cet avis est émis collégalement par l'ensemble des membres délibérants présents : Marie-Claire BOZONNET, Édith CHÂTELAIS, Corinne ETAIX, Noël JOUTEUR, Olivier MAQUAIRE et Sophie RAOUS.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe, adopté collégalement le 3 septembre 2020<sup>1</sup>, chacun des membres 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.

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

**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.**

**Cet avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

---

1 Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/textes-officiels-de-la-mrae-normandie-r457.html>

# SYNTHÈSE

L'autorité environnementale a été saisie le 10 septembre 2021 pour avis sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté (Zac) du quartier de la gare sur la commune de Gisors. Ce projet, à vocation d'habitat et de création de bâtiments tertiaires, s'étend sur une emprise de 21,1 hectares de part et d'autre de la gare. Il fait l'objet d'un dossier de création de Zac précisant les principes généraux d'aménagement et la justification des choix de programmes et d'aménagements au regard de leurs impacts sur l'environnement. Il est soumis à évaluation environnementale systématique. Cette évaluation fera l'objet d'une mise à jour lors du dossier de réalisation de la Zac.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gisors, dont la révision a été approuvée en conseil municipal le 14 décembre 2020, définit comme « stratégique » le secteur de la gare, d'un enjeu majeur pour le développement urbain de Gisors dans la décennie à venir. Il permet de recentrer la gare dans la ville et doit assurer une mixité des usages. Enfin, il fixe la limite d'urbanisation de la commune.

Un premier projet prévoyait sur 18 hectares la construction de 200 logements, la mise à disposition de 20 à 28 lots pour des activités tertiaires et 6 à 20 lots à destination de l'artisanat. Ce projet avait fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 23 août 2019. L'avis faisait état de nombreuses lacunes. L'étude d'impact ne permettait pas d'apprécier l'impact du projet sur l'environnement. Plusieurs thématiques méritaient d'être approfondies, notamment les parties relatives au climat et aux consommations énergétiques, à la pollution du sol, aux nuisances sonores et à l'emprise sur les terres agricoles.

Les recommandations formulées par l'autorité environnementale dans son avis du 23 août 2019 n'ont pas été suivies dans le cadre de la présentation de la nouvelle étude d'impact. Aussi, l'autorité environnementale reprend largement ces recommandations dans le présent avis, en les complétant.

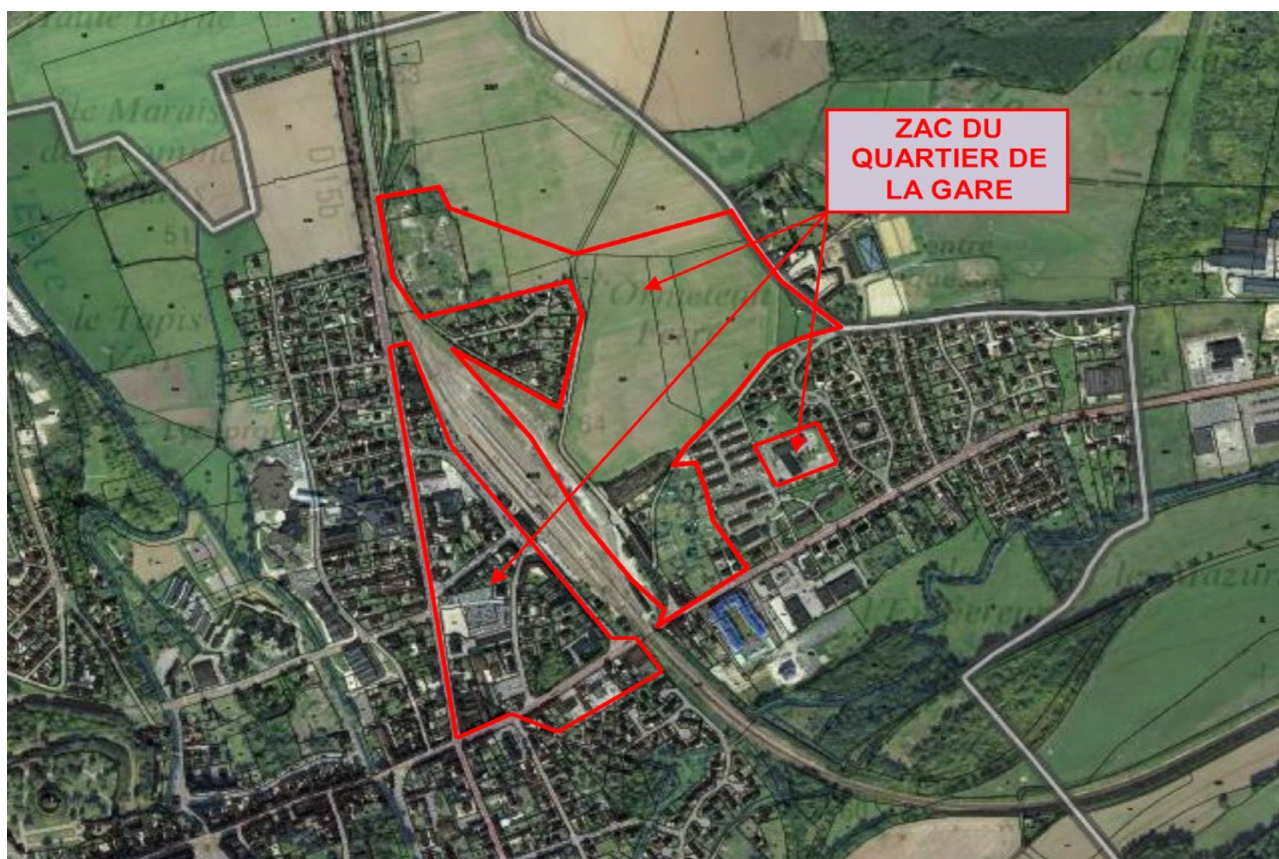
Le projet actualisé prévoit, sur 21,1 hectares, 300 à 310 logements, la reconstruction de l'école Joliot Curie, 50 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques à dominante tertiaire ainsi que 2,7 hectares d'espaces verts.

L'autorité environnementale recommande notamment :

- de justifier davantage le choix du scénario retenu pour la Zac au regard des impacts environnementaux, de la consommation d'espace et des capacités d'accueil existant sur le territoire ;
- d'élargir les aires d'étude pour prendre en compte l'ensemble du périmètre actualisé de la Zac et toutes les composantes environnementales pertinentes, notamment la pollution des sols dont il convient de compléter les études sur tout le périmètre opérationnel de la Zac ;
- de compléter l'étude d'impact avec une analyse relative aux mesures prises pour lutter contre le changement climatique et la faisabilité d'intégrer des énergies renouvelables dans le projet ;
- de préciser les performances énergétiques des futurs bâtiments via l'étude thermique et les choix constructifs, afin notamment de s'inscrire pleinement dans la trajectoire nationale de

réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, et de définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet ;

- de réaliser une étude acoustique et de protéger les zones d'habitat des pollutions sonores prévisibles ;
- de ne pas programmer de travaux entre la mi-mars et la mi-juillet afin de limiter les impacts sur l'avifaune.



Plan de situation des emprises de la Zac (source : étude d'impact)

# 1. Présentation du projet et de son contexte

## 1.1 Présentation du projet

Le projet de Zac de la gare de Gisors vise principalement à créer un nouveau quartier sur des espaces agricoles situés au nord-est des voies ferrées et de la gare, alors que le centre-ville est à l'ouest. Le projet de Zac occupera une superficie totale de 21,1 hectares sur laquelle il est prévu de réaliser une surface de plancher d'environ 30 000 m<sup>2</sup> comportant de l'habitat et des activités (tertiaires notamment). Les parcelles agricoles concernées enserrent déjà un lotissement de maisons individuelles relativement ancien. Une partie du périmètre recouvre des emprises ferroviaires, une autre des terrains en friche (anciennes entreprises et jardins ouvriers). Il est bordé par des logements collectifs et des pavillons individuels au sud-est, par les emprises ferroviaires à l'ouest, et par des terrains agricoles au nord. Il comporte pour l'essentiel une extension urbaine délimitée par le faisceau ferré au sud-ouest et la route de la Folie au nord-est.

L'évolution du projet concerne 3 ha supplémentaires, du fait principalement de l'ajout des six parcelles évoquées ci-dessous. Cinq de ces six parcelles sont situées dans un secteur de renouvellement urbain, à l'ouest de la gare.

Le projet de Zac comprend ainsi trois sous-secteurs :

- une zone de développement de 19 hectares, en extension, où sont prévus les activités économiques et l'habitat ;
- l'emprise de l'école Joliot Curie, destinée à être relocalisée dans le quartier en extension (emplacement pas précisé à ce stade), parcelle de 0,9 hectare, avec une vocation d'habitat ;
- un secteur de mutation du tissu existant représentant cinq parcelles pour 1,2 hectares dans le cadre du renouvellement urbain du quartier de la gare (vocation mixte).

Les cinq parcelles identifiées dans les secteurs en renouvellement urbain se situent dans le tissu existant.

Le programme de construction dont l'échéance finale est prévue en 2035 comprend 300 à 310 logements (dont environ 90 maisons de villes, 106 maisons groupées et 60 maisons individuelles), la reconstruction d'une école et 50 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques à dominante tertiaire. À cela s'ajoute 2,5 hectares d'espaces publics structurants (1,5 hectare pour un parc, 0,3 hectare pour la gestion des eaux pluviales en frange agricole, 0,46 hectare de stationnement pour la gare et 0,24 hectare pour la voie urbaine).

Le nombre de logements par types envisagés, tel que décrit par le pétitionnaire, n'est pas cohérent avec le nombre total annoncé (cf. chiffres ci-dessus).

***L'autorité environnementale recommande de clarifier le nombre de logements envisagés par types, en cohérence avec le programme global annoncé.***

Le nouveau quartier permettra de recentrer la gare dans le tissu urbain de la commune de Gisors, gare qui sera accessible du nouveau quartier par le biais d'une passerelle (piétons, cycles). Le projet prévoit également une offre de stationnement pour répondre au besoin d'un pôle multimodal à venir. Toutefois, ces équipements restent à programmer.

Le projet prévoit une articulation entre les quartiers. Le projet de passerelle contribuera à désenclaver les secteurs d'habitat situés à l'est des voies ferrées en créant des liaisons piétonnes et des espaces publics qui feront la jonction entre le site d'aménagement et le centre-ville.

Le projet nécessite des démolitions, notamment pour l'école. Ni les phases du projet ni les activités économiques futures envisagées ne sont présentées.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par la description des différentes phases de travaux et de leurs incidences.***



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre de la ZAC  |  | Secteur privilégié pour l'implantation d'activités à dominante tertiaire   |
|  | Axe majeur d'entrée de ville à établir   |  | Secteur à vocation économique permettant notamment l'implantation d'activités complémentaires de type PME                      |
|  | Carrefour structurant à aménager   |  | Secteur à vocation principale d'habitat : densité moyenne brute de 25 logements/ha minimum (hors espaces publics structurants) |
|  | Liaison viaire structurante à créer/requalifier  |  | Emprise ferroviaire à intégrer dans la réflexion pour l'accueil d'activités à dominante tertiaire à moyen/long terme           |
|  | Eventuelle liaison structurante à établir  |  | Localisation préférentielle pour la création d'un nouveau parking de la gare   |
|  | Liaison viaire secondaire à créer/requalifier  |  | Renouvellement urbain à vocation d'habitat ou d'activités à dominante tertiaire  |
|  | Liaison douce (piétons/vélos, etc...) structurante à établir   |  | Construction d'une nouvelle école  |
|  | Espace public structurant à créer  |   |  |
|  | Coulée verte à créer intégrant une fonction de gestion hydraulique et d'espace récréatif/de loisirs pour les habitants |   |  |
|  | Traitement paysager de la frange agricole de type haie bocagère, talus planté, petits bosquets ...                     |   |  |
|  | Mise en valeur paysagère du secteur économique à établir du côté des voies ferrées                                     |   |  |

Plan d'aménagement retenu (source : figure 9 étude d'impact)

## 1.2 Présentation du cadre réglementaire

### Procédures d'autorisation

Une Zac est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment ceux acquis ou à acquérir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Une Zac doit faire l'objet d'un dossier de création. Celui-ci comprend notamment un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone et un dossier d'étude d'impact le cas échéant (étude d'impact obligatoire dans le cas présent). Le rapport expose l'objet et la justification de l'opération, comporte une description du site et de son environnement, indique le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, précise les motifs pour lesquels, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet a été retenu.

Elle devra ensuite faire l'objet d'un dossier de réalisation comprenant notamment une description technique et financière précise du programme des constructions ainsi qu'une contractualisation de sa mise en œuvre et du fonctionnement de la Zac avec les futurs constructeurs et les futurs habitants. Le projet pourra faire alors l'objet de (plusieurs) permis de construire et/ou d'aménager.

La Zac de la gare est par conséquent un projet faisant l'objet d'autorisations successives. Compte tenu de sa nature, le projet objet du présent avis est également soumis au régime de la déclaration au titre de l'article R. 214-1 du code de l'environnement relatif aux installations, ouvrages, travaux et aménagements soumis à la loi sur l'eau et de la rubrique 2.1.5.0 rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol.

### Évaluation environnementale

Conformément à la nomenclature de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, le projet est soumis à évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39b) en tant qu'opération d'aménagement dont l'assiette foncière est supérieure à dix hectares.

Au sens de l'article L. 122-1 (III) du code de l'environnement, l'évaluation environnementale est un processus qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur l'environnement et la santé humaine. Il est constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé « étude d'impact », de la réalisation des consultations prévues, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées.

En application des dispositions prévues au V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et la demande d'autorisation déposée est transmis pour avis à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet, qui disposent de deux mois suivant la date de réception du dossier pour émettre un avis (article R. 122-7. II du code de l'environnement). Dans le cas présent, le dossier de création de la Zac faisant l'objet d'un second dépôt de demande d'autorisation, la modification du projet de création impose l'actualisation de l'étude d'impact. En effet, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation (dossier de création de Zac dans le cas présent). Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage

actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. Il convient alors de solliciter de nouveau l'avis des différentes autorités. Compte tenu de l'importance des précisions qui devront être apportées au projet à ce stade, le dossier de réalisation devra faire l'objet d'une actualisation de l'étude d'impact et d'une nouvelle saisine de l'autorité environnementale.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Il est élaboré avec l'appui des services de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) et en connaissance des contributions prévues par l'article R. 122-7 (III) du code de l'environnement.

Il n'est pas conclusif, ne préjuge pas des avis techniques qui pourront être rendus ultérieurement et il est distinct des décisions d'autorisation.

Conformément à l'article R. 122-9 du code de l'environnement, l'étude d'impact, les avis respectifs de l'autorité environnementale, des collectivités et des groupements sollicités ainsi que la réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale sont insérés dans les dossiers soumis à enquête publique ou à participation du public par voie électronique.

La décision de l'autorité administrative compétente est motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement. Elle précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites (« mesures éviter-réduire-compenser » – ERC). Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

Conformément au code rural et de la pêche maritime, dans la mesure où le projet est soumis à évaluation environnementale systématique, où il a une emprise sur des zones agricole, forestière ou naturelle délimitées par un document d'urbanisme opposable et où il conduit à soustraire à l'activité agricole de manière définitive une surface supérieure ou égale à un hectare, il est soumis, dans l'Eure, à étude préalable agricole.

Le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, une évaluation de ses éventuelles incidences sur les sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés est également requise en application des dispositions prévues au 3° du R. 414-19.I du code de l'environnement. Le formulaire d'évaluation des incidences Natura 2000 est joint en annexe 5 de l'EI.

### 1.3 Contexte environnemental du projet

Le site principal de la Zac est actuellement occupé par des terres agricoles. Une partie du périmètre recouvre des emprises ferroviaires, une autre des terrains en friches, initialement occupés par d'anciennes entreprises et jardins ouvriers. Une importante déclivité est relevée sur le site sur un axe nord/est-sud/ouest (p. 15 à 19 du RNT). Le nouveau projet comprend également cinq parcelles situées dans le tissu urbain au sud et sud-ouest de la gare, parcelles occupées pour partie par des activités tertiaires et promises à la revitalisation urbaine par la construction d'habitat et/ou l'implantation d'entreprises tertiaires. Une dernière parcelle localisée au sud-est de l'emprise principale du projet correspond à une école qui sera relocalisée dans le nouveau quartier et remplacée par de l'habitat.

Le secteur du projet n'est pas concerné par des mouvements de terrains, des cavités souterraines ou des risques d'inondation au-delà de la limite sud qui est en contact avec une zone de risque de ruissellement.



Une partie de la zone du projet était initialement occupé par une société spécialisée dans la fabrication de pièces réfractaires et creusets, du charbon de bois et des piles alcalines liquides. La parcelle n° 94 était plus spécifiquement occupée par une carrière d'extraction d'argile, par la suite convertie en décharge puis comblée par des déchets de tuiles, de poteries, de briques, de verres et de plastiques sur une épaisseur de quatre mètres. Le projet précise également, en complément d'information du dossier de 2019, que la parcelle n° AH 001 a fait l'objet d'un diagnostic de sol en juillet 2010 (et non en juillet 2020 comme cela était mentionné dans le rapport d'évaluation environnementale). Ce diagnostic indique une activité ancienne de stockage d'engrais sur 4 000 m<sup>2</sup>, ainsi que la présence d'hydrocarbures dans la dalle béton, de traces métalliques inférieures ou proches des seuils de détection, de concentrations en sulfates, en nitrates, en chlorures, en fluorure et en potassium, supérieures aux fonds géochimiques locaux. En outre, deux puits recevaient les effluents du traitement des fumées (cf : annexes 3 et 4 de l'EI).

Dans un rayon de 10 km autour du projet, 20 zones naturelles d'inventaire ou de protection de la biodiversité reconnues ont été identifiées, soit 13 Znieff<sup>2</sup> de type I, cinq Znieff de type II et deux sites Natura 2000. Les deux sites Natura 2000 se situent à 7,6 km. Il s'agit de « Vallée de l'Epte » (FR2300152) et de « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents » (FR1102014). Parmi les Znieff identifiées, deux Znieff de type I « Cuesta d'Île-de-France de Trie Château à Bertichères, Bois de la Garenne » (220013799) et « Réseau de cours d'eau salmonicoles du Pays de Thelle » (220420020) sont situées à respectivement 2,3 km au sud-est et à 2,7 km à l'est. Une Znieff de type II « la Vallée de l'Epte de Gisors à la confluence » (230031159) est située à 1,7 km.

La commune de Gisors comporte plusieurs corridors et réservoirs biologiques mais aucun ne se situe dans le périmètre du projet. Elle est traversée par deux rivières : l'Epte au nord et la Troësne au sud (cf : diagnostic écologique). Le bon état écologique est actuellement compromis sur toutes les grandes masses d'eau superficielles du fait d'un enjeu lié à la morphologie<sup>3</sup> de la rivière La Troësne et en raison de pollutions ponctuelles liées à l'industrialisation de la tête du bassin et aux rejets de Forges-Serqueux (dont le dossier ne précise pas l'origine) par temps de pluie, sur la rivière de l'Epte.

Compte tenu de la nature et des dimensions du projet, ainsi que des sensibilités environnementales du site retenu pour sa réalisation, les enjeux environnementaux principaux identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la consommation d'espace ;
- le sol ;
- la biodiversité ;
- la santé humaine (l'air, le bruit, les facteurs physiques, chimiques, biologiques) ;
- le climat ;
- l'eau.

---

2 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les Znieff de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

3 L'altération de la morphologie des cours d'eau est l'un des principaux obstacles au bon état écologique des milieux aquatiques. À défaut d'une prise en compte de ce facteur essentiel dans les programmes de restauration, le retour à la qualité biologique des cours d'eau visé par la directive cadre européenne sur l'eau risque de ne pas être atteint.

## 2. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite

### 2.1 Contenu du dossier

Le contenu de l'étude d'impact des projets est défini à l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Il doit être proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et à la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions projetées dans le milieu naturel ou le paysage et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine.

Le projet relevant également de la loi sur l'eau, l'étude d'impact contient notamment les éléments mentionnés au II de l'article R.181-14.

Le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, une évaluation de ses éventuelles incidences sur les sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés est également requise en application des dispositions prévues au 3° du R. 414-19.I du code de l'environnement. Le formulaire d'évaluation des incidences Natura 2000 est joint en annexe 5 de l'étude d'impact.

Le dossier transmis pour avis à l'autorité environnementale comprend les pièces suivantes :

- le dossier d'étude d'impact incluant le résumé non technique comprenant 185 pages (contre 163 pages pour le précédant projet) ;
- des annexes numérotées de 1 à 5 présentant :
  1. le diagnostic écologique de 2018 (42 pages – inchangé) ;
  2. le diagnostic de l'activité agricole de 2018 (17 pages – inchangé) ;
  3. le diagnostic complémentaire de la qualité des sols de l'ancien site SAFT (100 pages – inchangé) ;
  4. le diagnostic complémentaire de la qualité des sols d'un ancien dépôt d'engrais datant de 2010 (demandé lors du précédent dépôt de projet) ;
  5. le formulaire simplifié d'évaluation des incidences Natura 2000 de 2019.

S'agissant d'une opération d'aménagement, le projet doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR) de la zone en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et d'une description de la façon dont il est tenu compte de ses conclusions. Cette étude n'est pas présente dans le dossier.

Par ailleurs, l'étude d'impact ne correspond pas formellement dans son contenu aux dispositions de l'article R. 122-5 du code de l'environnement. En effet, le dossier ne présente pas les éléments liés au changement climatique et à la faisabilité d'intégrer des énergies renouvelables. Ces manques ont déjà fait l'objet d'une recommandation lors du précédent avis rendu le 23 août 2019.

En outre, le diagnostic écologique ne reprend pas les six nouvelles parcelles intégrées au projet. Certains enjeux sont présentés de manière incomplète, notamment la santé humaine (l'air et le bruit), et le climat.

Enfin, l'étude de diagnostic de la qualité des sols de l'ancien site de l'entreprise SAFT, qui remonte à 2014, précise en page 9 « *Aucun projet n'est prévu sur la parcelle n° 94* ». Et encore « *Concernant la parcelle n° 94, dès la définition d'un projet d'aménagement, le plan de gestion devra être actualisé* ». Or, cette actualisation ne figure pas dans les pièces produites, alors que la parcelle n° 94 est intégrée au projet et se trouve au surplus en amont hydraulique de la parcelle n° 95 dont l'aménagement était déjà prévu en 2019.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact d'une analyse relative aux mesures prises pour lutter contre le changement climatique et à la faisabilité d'intégrer des énergies renouvelables dans le projet. Elle recommande également de compléter l'étude d'impact, notamment le diagnostic écologique, en y intégrant les parcelles manquantes. Elle recommande enfin de compléter l'étude de diagnostic des sols pollués remontant à 2014.***

Au-delà de ces manques, le dossier d'étude d'impact contient globalement les éléments définis à l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Il aborde les différents facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 du même code, susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet. Le dossier comprend de nombreux encadrés récapitulatifs mettant en évidence les informations essentielles permettant une appropriation aisée par le public. Les éléments sont développés avec pédagogie.

## 2.2 Qualité de la démarche itérative /concertation

Le dossier ne mentionne pas les modalités de concertation retenues sur le projet, ni le bilan qui en a été fait et les conséquences qui ont pu en découler pour le projet.

***L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en détaillant les procédures de concertation qui ont été mises en œuvre et la manière dont il en a été tenu compte.***

## 2.3 État initial de l'environnement et aires d'études

Deux périmètres d'étude principaux ont été retenus :

- l'aire d'étude immédiate ou périmètre opérationnel de la Zac, dans laquelle a été conduite l'analyse de l'état initial de l'environnement sauf pour le périmètre élargi, notamment les six nouvelles parcelles ;
- l'aire d'étude éloignée comprenant l'ensemble du territoire communal dans laquelle ont été conduites les analyses sur les composantes environnementales nécessitant une échelle élargie (ex : hydrographie) ; cette aire d'étude peut aller jusqu'à 10 kilomètres selon la composante traitée. Aucun élément ne justifie toutefois que cette aire d'étude éloignée se limite au périmètre communal pour toutes les composantes. En effet, le périmètre opérationnel va jusqu'aux confins de la commune et il n'est pas démontré dans le dossier que la commune voisine de Trie-Château (située dans l'Oise) ne serait pas concernée par les impacts du projet de Zac.

***L'autorité environnementale recommande d'élargir l'aire d'étude éloignée en fonction des composantes environnementales à prendre en compte et d'actualiser toutes les études pour intégrer le périmètre complet de la Zac.***

Les éléments d'appréciation de l'autorité environnementale sont repris en partie 3 du présent avis, pour chacune des composantes qu'elle considère à enjeu.

## 2.3 Analyse des incidences et prise en compte des autres projets pour la détermination des effets cumulés

L'évaluation environnementale doit décrire les aspects pertinents de l'état initial de l'environnement, leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ; elle doit aussi donner un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet. Les incidences d'un projet doivent ainsi s'apprécier en comparaison de ces deux évolutions.

Or, dans le cas présent, le maître d'ouvrage ne compare pas ces deux évolutions. Il précise seulement que la non-réalisation de la Zac du quartier de la gare n'engendrera aucune évolution significative pour tous les volets (paysage, bâti, biodiversité, air, climat, hydrologie, etc.) (p. 101 de l'EI).

Pour l'autorité environnementale, ces éléments sont insuffisants au regard des attendus du 3° du II de l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

***L'autorité environnementale recommande d'approfondir et d'affiner les éléments de comparaison entre l'évolution de l'état initial de l'environnement sans le projet et avec le projet de Zac.***

### Mesures ERC et modalités de suivi de ces mesures

Le tableau de la page 177 récapitule les impacts avec leurs mesures d'évitement, de réduction et de compensation conduisant à la bonne qualité du projet présentant peu d'impacts négatifs mais de nombreux impacts positifs. Les impacts potentiels sur le sol, le sous-sol, les eaux superficielles, les infrastructures et le bruit sont jugés comme étant négatifs.

Un tableau des modalités de suivi des mesures ERC et du suivi de leurs effets permet d'apprécier les mesures prises sur les incidences relevées par le porteur de projet (p. 178 à 181 de l'EI).

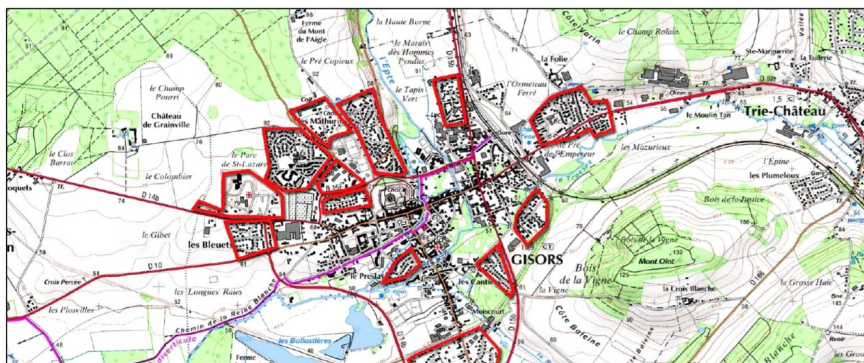
Quand bien même de nombreuses mesures ERC visant à supprimer les effets dommageables du projet apparaissent positives tant en phase chantier qu'en phase exploitation, notamment en matière de biodiversité (plantations adaptées favorisées), d'autres mesures semblent inabouties au regard des impacts sanitaires inhérents au bruit, à la qualité de l'air, aux déplacements et au recours aux énergies renouvelables.

***L'autorité environnementale recommande de mieux justifier l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction des impacts sur le bruit, la qualité de l'air, les déplacements et le recours aux énergies renouvelables.***

### Analyses des effets cumulés avec d'autres projets connus

Le porteur de projet souligne qu'il n'existe pas d'effets cumulés avec d'autres projets dans un rayon de 10 kilomètres, cependant, la commune de Gisors a connu une très forte urbanisation ces dernières années. Ces nombreux aménagements ne sont pas sans conséquence sur le changement du paysage, la biodiversité, l'empreinte carbone et la qualité de l'air de la ville.

***L'autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets en cours ou approuvés, notamment sur le bruit, l'air et la biodiversité.***



Gisors et ses extensions urbaines récentes (figure 42 p. 89 de l'EI)

## 2.4 Étude de solutions alternatives / justification des choix

L'un des intérêts d'une évaluation environnementale est d'étudier différentes solutions alternatives répondant aux objectifs poursuivis et de retenir celles dont les impacts sur l'environnement et la santé humaine sont les plus faibles.

En ce cas précis, trois scénarios d'aménagement ont été étudiés. Ceux-ci s'apparentent davantage à des variantes de projet alors qu'auraient dû notamment être examinés des scénarios de moindre impact en termes de consommation d'espace à travers notamment une analyse approfondie des possibilités de mutation et de densification des tissus déjà urbanisés. Il apparaît, en particulier à l'ouest de la gare, qu'une telle analyse pourrait permettre à la fois des économies globales d'espace et une amélioration du cadre de vie et du paysage.

Le scénario n° 3 est néanmoins celui qui a été retenu par la collectivité.

### Travailler de part et d'autre de la gare, habiter le long de la coulée verte



Scénario 3 : un quartier multiface avec une redistribution des fonctions « gare » (source : dossier)

Les premières modifications apportées au scénario retenu sont présentées page 156 de l'EI. L'une de celles-ci indique notamment que « le secteur de projet en renouvellement », soit les six parcelles, « ne sera pas inclus dans le périmètre de la Zac » mais plutôt géré par d'autres outils liés au PLU ». Ces modifications au fil de l'étude d'impact ne favorisent pas une pleine compréhension par le public.

Par ailleurs, aucun des trois scénarios ne fait figurer les six parcelles en renouvellement urbain finalement identifiées dans le projet de Zac. Pour autant, la raison du dépôt de ce nouveau dossier résulte de l'ajout de ces parcelles dans le projet de Zac.

Le scénario le moins consommateur de sol est le scénario n° 2 (16 ha contre 17 ha pour le scénario n° 1 et 18 ha pour le scénario n° 3). La superficie du scénario n° 3 ne correspond pas au projet retenu de 21,1 ha, puisque son extension est moindre (en particulier sur les nouveaux secteurs et sur les parcelles polluées n° 95 et 94).

Le scénario retenu privilégie une densité de l'habitat supérieure aux autres scénarios. Il excentre l'habitat de la principale zone de nuisance sonore constituée par la voie ferrée, privilégiant le volet économique et tertiaire le long de la voie ferrée.

***L'autorité environnementale recommande d'enrichir l'examen de scénarios de moindre impact sur l'environnement, notamment en étudiant de manière approfondie les possibilités de renouvellement urbain dans les secteurs déjà urbanisés afin de réduire la consommation globale d'espace du projet tout en améliorant le cadre de vie. Elle recommande également d'explicitier les analyses comparatives permettant de mieux définir et justifier le projet de Zac retenu et ses évolutions au regard de ses impacts environnementaux en comparaison des solutions alternatives raisonnables.***

## 3 Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur les thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale, telles que précisées au paragraphe 1.4 du présent avis.

### 3.1 La consommation d'espace et le sol

#### La consommation d'espace

L'analyse de l'état initial fait état de fortes extensions d'urbanisation au cours des vingt dernières années (Figure 42 – p.89 de l'EI).

L'autorité environnementale rappelle qu'en France, 437 km<sup>2</sup> sont devenus des surfaces principalement artificialisées entre 2012 et 2018 (source : Corine Land Cover). 80 % des superficies nouvellement artificialisées étaient agricoles en 2012 et près de 20 % étaient des forêts ou des milieux semi-naturels. Aussi, la consommation d'espace et l'artificialisation des sols constituent, tout particulièrement en région Normandie, un enjeu fort. La progression de l'artificialisation des sols y a été, ces dernières années, presque cinq fois supérieure à la croissance démographique<sup>4</sup>. Les dynamiques observées montrent qu'il y a une décorrélation entre la consommation foncière et les gains de population.

L'autorité environnementale rappelle également que les sols constituent un écosystème vivant complexe et multifonctionnel d'une importance environnementale et socio-économique majeure. Les sols abritent 25 % de la biodiversité mondiale<sup>5</sup>, rendent des services écosystémiques essentiels, tels que la fourniture de ressources alimentaires et de matières premières, la régulation du climat grâce à la séquestration du carbone, la purification de l'eau, la régulation des nutriments ou la lutte contre les organismes nuisibles ; ils limitent les risques d'inondation et de sécheresse, etc. Les sols ne sauraient donc se limiter à un rôle de plateforme pour les activités humaines et/ou être appréciés pour leur seule qualité agronomique. Les sols sont également très fragiles et constituent une ressource non renouvelable et limitée eu égard à la lenteur de leur formation, qui est d'environ un centimètre de strate superficielle tous les 1 000 ans<sup>6</sup>.

4 Source : Direction générale des finances publiques (DGFiP), fichiers Majic 2011-2015, Insee, Recensement de la population 2008-2013.

5 Source : résolution du Parlement européen du 28 avril 2021 sur la protection des sols (lien : 2021/2548(RSP))

6 Source : résolution du Parlement européen du 28 avril 2021 sur la protection des sols (lien : 2021/2548(RSP))

Un diagnostic de l'activité agricole a été produit en juillet 2018 lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Gisors. La surface agricole représente 30 %, soit 507 des 1667 hectares de la commune (cf : diagnostic de l'activité agricole). 54 hectares de terres agricoles ont été consommées entre 2000 et 2015, soit 10,6 % de la surface agricole utile.

L'opération projetée est ici de 21,1 hectares comprenant environ 14,16 hectares de terres agricoles, 2,1 hectares en milieu urbain, le reste étant représenté par les emprises ferroviaires. Nonobstant l'ajout de six parcelles en recomposition urbaine, le nouveau projet ne permet pas la baisse de consommation des terres agricoles. Il paraît dès lors nécessaire, compte tenu des surfaces consommées et des objectifs nationaux qui visent le « zéro artificialisation nette » à terme, de justifier précisément les raisons qui conduisent la collectivité à ouvrir à l'urbanisation de nouvelles terres agricoles, en s'appuyant notamment sur les capacités d'accueil des zones déjà existantes ou en projet. L'autorité environnementale souligne sur ce point que le projet actualisé prévoit toujours l'extension de l'urbanisation sur un secteur exploité et repéré sur la carte des enjeux agricoles de l'étude de 2018 par un triangle jaune signifiant « *Préserver les espaces de culture* ».

En matière d'archéologie préventive, la direction régionale des affaires culturelles a informé le porteur de projet qu'en application de l'article 10 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, et compte tenu des risques de démolition liés à l'impact du projet, celui-ci fera l'objet de prescriptions archéologiques.

***L'autorité environnementale recommande d'étudier des solutions alternatives qui permettent de réduire l'impact du projet sur les sols et leurs fonctionnalités. Elle recommande également de justifier davantage le projet au regard des capacités d'accueil existant sur le territoire.***

#### La pollution des sols

Trois parcelles issues de la Zac (n° AE 94, n° AE 95 et AH 01) étaient anciennement occupées par des activités potentiellement polluantes.

Le « diagnostic complémentaire de la qualité du sous-sol-plan de gestion » réalisé en novembre 2014 présente des données relatives au site d'étude, réalise une synthèse des investigations menées avant de réaliser un diagnostic de la qualité du sous-sol, un plan de gestion et une analyse des risques sanitaires résiduels (ARR).

Plusieurs études environnementales ont été menées sur ces parcelles, cependant, aucune étude de pollution de sol n'a été menée sur l'ensemble du terrain prévu à l'aménagement de la Zac.

Selon le rapport du bureau d'études, le diagnostic complémentaire et le plan de gestion mené en 2014 (cf : annexe de l'EE) met en évidence quatre zones de sources de pollution, avec notamment les zones 1, 2 et 3 situées au droit de la parcelle n° AE 94 comprenant l'ancienne carrière et la décharge, et où a été mise en évidence la présence d'hydrocarbures à des profondeurs variables entre 0 et 4 mètres, ainsi que la zone 1, au droit de la parcelle n° AE 95 qui comprend des composés volatils et d'hydrocarbures de la surface jusqu'à un mètre de profondeur.

Des mesures de gestion ont été définies dans le cadre d'un précédent projet de logements. Relativement aux risques sanitaires, les résultats d'analyses de risques résiduels (ARR) concluaient que dans les conditions d'études retenues et en l'état actuel des connaissances scientifiques, les risques résiduels calculés ne dépassaient pas les critères d'acceptabilité et l'état environnemental du site était compatible avec la construction d'habitats.

Le projet ne prévoit plus d'habitat sur la parcelle n° 95 mais une activité d'entreprise qui devrait s'étendre aussi sur la parcelle n° 94. Pour cette dernière étaient prévus en 2014 : sur les zones 2 et 3, une excavation et un confinement des terres sous forme d'un merlon paysager, pour la zone 3 bis

une excavation et un traitement hors site. Cette même étude de 2014 prévoyait que les terres polluées de la parcelle n° 95 soient réutilisées sous la voirie, les parkings et les merlons (cf : p.164 de l'EE).

La parcelle n° AH 01 était occupée par un ancien dépôt d'engrais ayant fait l'objet d'un diagnostic des sols en juillet 2010 et non en juillet 2020 comme présenté dans le dossier (cf : annexe n° 4). La parcelle AH 01 est pressentie pour accueillir des activités à dominante tertiaire. Le diagnostic fait état de la présence d'éléments traces métalliques, de concentrations en sulfates, nitrates et chlorures, fluorure et potassium supérieures aux fonds géochimiques locaux et cohérentes avec l'ancienne activité exercée ainsi que des hydrocarbures pouvant générer, localement, des excès de risques « *qu'il conviendrait de prendre en compte* » selon le dossier du pétitionnaire.

Le rapport d'évaluation environnementale reprend les recommandations des plans de gestion proposées par les bureaux d'études. Cependant, ces recommandations ont été proposées en 2010 et 2014, en lien avec des projets anciens et elles n'ont pas été actualisées pour tenir compte de l'évolution des projets d'aménagement. Par ailleurs, le rapport d'évaluation environnementale ne mentionne pas la recommandation d'actualiser le plan de gestion en cas de projet d'aménagement de la parcelle n° AE 94 (nouvellement intégrée au périmètre de la Zac), ni celle ayant trait aux dispositions de conservation de la mémoire et des possibles restrictions d'usage (pages 80 à 82 du rapport du bureau d'études).

Une partie du périmètre recouvre également une emprise ferroviaire mentionnée comme à intégrer dans la réflexion pour l'accueil d'activités à dominante tertiaire, à moyen ou long terme. Ce secteur n'a pas fait l'objet d'une étude du sol et du sous-sol en lien avec les activités ou stockages anciennement pratiqués sur cette zone.

En outre, en l'absence de localisation du futur emplacement de l'école Joliot Curie à reconstruire, il est rappelé la circulaire interministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles. Enfin, sont à considérer les articles L. 125-6 et 7 du code de l'environnement (relatifs aux secteurs d'informations sur les sols) qui pourraient concerner les parcelles n° AH 01, n° AE 94 et N° AE 95 et peut-être d'autres parcelles également puisque le rapport sur les sols mentionne et souligne en page 30 que « *l'extension de la contamination n'est pas connue* ».

***L'autorité environnementale recommande que l'ensemble du périmètre du projet fasse l'objet d'une caractérisation des pollutions des sols et que le projet de Zac comprenne la dépollution des parcelles n° AE 94, n° AE 95 et n° AH 01 et de toute autre parcelle – notamment ferroviaire – pouvant le requérir pour la protection de l'environnement et de la santé humaine. Elle recommande en particulier que l'emprise des anciens bâtiments fasse l'objet d'une étude environnementale spécifique. Elle recommande en outre que l'information concernant les pollutions des sols soit portée à la connaissance du public.***

## 3.2 Biodiversité

Sont recensées, à environ 10 km du projet, vingt zones naturelles d'intérêt reconnu, soit, deux sites Natura 2000, treize zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristiques de type I et cinq Znieff de type II. D'après le porteur de projet, les zones naturelles apparaissent suffisamment éloignées pour que le projet ne soit pas impactant.

Un diagnostic écologique a été réalisé en 2018. Il a fait l'objet de cinq passages mais n'a pas porté sur l'ensemble du périmètre opérationnel. Il conclut néanmoins que le contexte du projet de Zac est fortement anthropisé et/ou que les principaux milieux concernés par les aménagements futurs



correspondent à des espaces cultivés. Les enjeux écologiques considérés par le porteur de projet comme « *supérieurs* » se rapportent aux quelques secteurs de friches présents à proximité de la voie ferrée. La densité et l'hétérogénéité des milieux ainsi que l'existence de linéaires de haies assurent potentiellement des fonctions de corridors pour la faune et accordent à ces habitats une « *naturalité supérieure* » selon le dossier. Les enjeux modérés définis pour ces milieux s'étendent aux jardins des habitations à proximité et aux quelques linéaires de haies présents sur le secteur. Les enjeux floristiques sont considérés comme faibles.

Les principaux impacts estimés de la réalisation du projet se rapportent à des dérangements et des destructions de nichées des populations d'oiseaux nicheurs en cas de démarrage des aménagements durant la période de nidification. En outre, des pertes significatives d'habitats à l'encontre de l'avifaune nicheuse sont estimées en conséquence de la destruction des friches arbustives localisées dans la partie nord-ouest de l'aire d'étude (cf : p. 41 du diagnostic écologique).

Les espèces horticoles prévues dans le cadre du projet d'aménagement ne devront pas comporter d'espèces invasives ou potentiellement invasives.

L'étude d'impact « envisage » d'éviter le démarrage des travaux entre mi-mars et mi-juillet, de mettre en place un suivi de chantier avec un écologue et de compenser les friches arbustives au Nord-Ouest du site qui seraient détruites. Néanmoins, ces mesures ne sont pas confirmées dans le dossier.

***L'autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic en l'étendant à l'ensemble du périmètre opérationnel de la Zac. Elle recommande également que les travaux n'interviennent pas entre la mi-mars et la mi-juillet, de mettre en place un suivi du chantier par un écologue et de compenser les friches arbustives dans le cas où elles seraient détruites durant les aménagements de la Zac.***

De plus, l'autorité environnementale rappelle qu'il conviendra de tenir compte du corridor écologique présent au nord du site qui pourrait trouver un prolongement dans la future opération.

***L'autorité environnementale recommande de démontrer comment le projet peut apporter un gain en matière de biodiversité.***

### 3.3 Santé humaine (air et bruit)

#### Qualité de l'air

La qualité initiale de l'air est décrite par les données de l'état des lieux à l'échelle de l'ex-région Haute-Normandie réalisé pour l'élaboration du schéma régional climat air énergie (SRCAE) – aujourd'hui intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Normandie, approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020 – et par la présentation de données de 2014 sur les principaux polluants émis par secteurs d'émission, qu'ils soient agricoles, industriels ou liés aux transports.

À ce titre, plusieurs voies cyclables et piétonnes sont prévues par le projet afin de faciliter les déplacements doux vers le centre-ville et les différents espaces publics.

Il n'existe pas de station de mesure d'Atmo Normandie<sup>7</sup> sur le site d'étude ni dans ses environs.

L'émission de poussières et de polluants atmosphériques/odeurs est abordée tant pour la phase chantier que pour le fonctionnement de la Zac. Le projet impactera la qualité de l'air par la circulation induite et le mode de chauffage des bâtiments, sans que le dossier n'apporte de précision sur ces impacts.

***L'autorité environnementale recommande d'évaluer les rejets de polluants des modes de chauffages envisagés et à l'augmentation du trafic routier et ferroviaire.***

---

7 Atmo Normandie : association régionale, agréée par le ministère en charge de l'Environnement pour la surveillance et l'information de la qualité de l'air en Normandie.

### L'ambiance sonore

L'environnement sonore est marqué par la circulation des axes routiers et du réseau ferré qui sera amenée à augmenter. L'étude d'impact reprend les données de classement des infrastructures routières et conclut que le périmètre du projet n'est pas affecté par les nuisances sonores, conduisant à ce que les contraintes d'isolation des bâtiments soient réduites. Néanmoins, l'étude d'impact pointe l'attention sur les parcelles en renouvellement urbain le long de la RD 181 sans pour autant fournir plus de précisions (p. 100 de l'EI).

Par ailleurs, l'étude d'impact ne tient pas compte des impacts sonores de la voie ferrée ainsi que des incidences à attendre des travaux de modernisation de la ligne ferroviaire « Serqueux-Gisors ».

Enfin, la phase chantier engendrera des nuisances sonores non négligeables pour les riverains, ce qui n'a pas été étudié.

***L'autorité environnementale recommande la réalisation d'une étude acoustique notamment au regard de la voie ferrée et de la RD 181 afin que les zones d'habitat soient protégées des pollutions sonores prévisibles. Elle recommande également de réaliser une étude des nuisances sonores susceptibles d'être générées par le chantier et de prendre les dispositions pour les éviter ou les réduire.***

### Paysage

L'aspect paysagé est peu abordé, le projet se limitant à un espace vert planté en lisière de l'espace agricole et à un mail piéton et paysager. Le dossier fait en outre état de bonnes intentions quant à l'implantation des constructions, à la typologie des clôtures et au maintien d'îlots végétalisés.

## 3.4 Climat

Le projet fait modestement état de la plantation d'arbres le long des voiries et dans les espaces paysagers afin de lutter contre le changement climatique (p. 137 de l'EI).

Pour lutter contre le changement climatique, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) et d'un plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC) qui définissent une vision de long terme à la fois pour l'atténuation des changements climatiques et pour le renforcement de la résilience des territoires et de l'économie.

Adoptée pour la première fois en 2015, la SNBC a été révisée en 2018-2019, puis une nouvelle version a été adoptée par décret le 21 avril 2020.

Elle s'articule autour de deux ambitions : atteindre la neutralité carbone dès 2050 (les émissions nationales de gaz à effet de serre devront être inférieures ou égales aux quantités de gaz à effet de serre absorbées sur le territoire français par les écosystèmes gérés par l'être humain tels que forêts, prairies, sols agricoles et certains procédés industriels tels que capture et stockage ou réutilisation du carbone), et réduire l'empreinte carbone des Français (qui inclut les émissions associées aux biens importés). Pour tendre vers ces objectifs, la SNBC définit pour le territoire français des plafonds d'émissions de gaz à effet de serre (budgets carbone, exprimés en millions de tonnes de CO2 équivalent) pour les quinze prochaines années, couvrant les périodes 2019-2023, 2024-2028 et 2029-2033.

Or, le projet de Zac du quartier de la gare est susceptible d'impacts notables sur le climat dans la mesure où l'artificialisation des sols qu'il entraîne réduira les capacités de stockage de gaz à effet de serre (GES) de ces sols.

Par ailleurs, le projet est lui-même source d'émission de GES : logements (phase de construction et d'exploitation) et transport automobile.

Concernant les logements, l'étude d'impact ne comporte pas une étude de faisabilité du potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR) alors que certaines solutions, telles que le recours à la biomasse pour le chauffage des habitations individuelles et collectives et les réseaux de

chaleur bois ou géothermie pourraient être mises en avant. L'étude d'impact ne comporte pas d'élément d'appréciation des émissions de gaz à effet de serre lors de la construction, compte tenu des matériaux utilisés et des modes constructifs adoptés, ainsi que pendant la période d'exploitation des bâtiments. L'utilisation de matériaux de construction peu carbonés permettrait de réduire l'impact des émissions en GES du projet<sup>8</sup>. L'analyse de la performance d'un bâtiment neuf nécessiterait de connaître le bilan carbone de celui-ci, c'est-à-dire l'ensemble des émissions de GES liées à sa construction, son exploitation et sa déconstruction. Cette approche permettrait de déterminer les impacts issus des choix des matériaux de construction, de leur provenance et leur capacité à être recyclés.

***L'autorité environnementale recommande d'effectuer un bilan complet des émissions nettes de GES liées au projet de Zac et de définir des mesures d'évitement et de réduction de ses impacts, voire de compensation. Elle recommande également de préciser les performances énergétiques des futurs bâtiments via la réalisation d'une étude thermique en expliquant les choix de constructions (matériaux, isolation, toitures végétalisées, absences de recours aux énergies renouvelables).***

### 3.5 L'eau

#### Eau potable :

La préservation qualitative et quantitative des eaux destinées à la consommation humaine est un enjeu majeur. Une attention toute particulière doit être portée à la mise en place d'une gestion rigoureuse de la ressource en eau, depuis la protection de la ressource, l'organisation du captage, du traitement, de la desserte en eau potable et de la sécurisation de l'alimentation en eau potable, jusqu'à la maîtrise des consommations d'eau.

Le projet de Zac induira inéluctablement une hausse de la consommation en eau potable. Le porteur de projet indique que le réseau public d'adduction d'eau potable sera en capacité de satisfaire ces besoins supplémentaires sans s'intéresser à la ressource elle-même ainsi qu'à l'assainissement des eaux usées.

***L'autorité environnementale recommande de préciser la capacité d'épuration des installations en place compte tenu de la création de la Zac et de l'arrivée de nouvelles activités et de nouveaux habitants.***

#### Eaux pluviales et eaux souterraines :

Le périmètre d'étude est situé sur deux bassins versants, le versant nord qui se dirige vers la rivière l'Epte et le versant sud qui se dirige vers la rivière la Troësne. Le site est impacté par un aléa faible à nul de coulée de boues sur sa partie haute. Le site est concerné par une sensibilité faible à nulle aux crues, aux inondations et aux remontées de nappes au-delà du secteur concerné par l'emprise SNCF qui lui est en partie concernée par une sensibilité très forte.

Il existe un problème de stagnation des eaux de ruissellement en haut de la route de la Folie qui est pris en compte dans le projet de construction.

Il est prévu que les eaux pluviales ne soient pas rejetées dans un réseau d'assainissement collectif, mais gérées par des ouvrages hydrauliques végétalisés, notamment des noues enherbées et des bassins de rétention végétalisés. Ces ouvrages seront dimensionnés pour une pluie centennale, ils permettront la rétention de ces eaux puis une phytoépuration. Les eaux pluviales seront alors dépolluées et tamponnées sur le site de la Zac.

La gestion alternative des eaux pluviales devra tenir compte de la déclivité du terrain. Les eaux du bassin versant nord sont dirigées vers l'Epte. Celles du bassin versant sud vers la Troësne sont orientées vers deux bassins d'infiltrations situées sur le point bas du site. Quant aux eaux des espaces privatifs, elles seront gérées à la parcelle.

Le périmètre de protection de captage d'eau le plus proche est situé à 4,4 km au nord-ouest en dehors de la zone d'influence au regard du sens d'écoulement des eaux souterraines (cf : p. 118 et

---

8 La stratégie nationale bas carbone (SNBC) adoptée en 2015 recommande de développer les matériaux de constructions peu carbonés (RB6) pour le secteur du bâtiment.

p. 165 à 167 de l'EI).

Cependant, il convient de tenir compte de la première nappe phréatique qui se trouve à sept mètres de profondeur, eu égard aux excavations qui auront lieu pour dépolluer la partie du site concerné.

***L'autorité environnementale recommande d'être vigilant sur les impacts potentiels des travaux, notamment de dépollution du site, sur la nappe phréatique.***