

**AVIS DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DE  
L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
LES HAUTS DE MARCOUVILLE  
A PONTOISE ET OSNY**



**2024**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU 3 JUIN 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, lundi 3 juin, à 19h35, le Conseil municipal de la Commune de PONTOISE légalement convoqué le 28 mai 2024, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville, salle du Conseil, sous la présidence de Madame Stéphanie VON EUW, Maire, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (article L.2121-7) et sous la Présidence de Monsieur Laurent LAMBERT, Adjoint au Maire en charge des Finances, pour les notes 2-11 et 2-12 relatives aux comptes administratifs 2023 pour les budgets principal et annexe des parcs de stationnement.

**NOMBRE DE CONSEILLERS :**

39

**MEMBRES PRESENTS :**

Mme Stéphanie VON EUW – M. François DAOUST – Mme Anne FROMENTEIL – M. Robert DUPAQUIER – Mme Léna MOAL – M. Laurent LAMBERT – Mme Laetitia BELLEVILLE-DEWALLE – M. Sébastien BLANCHARD – Mme Schahrazade DELAMARE – M. Patrick MORCELLO – Mme Marie-Claude CABARRUS – Mme Céline ALVES PINTO – M. Philippe ROUDEN – M. Laurent LEBAILLIF – Mme Monique LEFEBVRE – M. Emmanuel PEZET – Mme Annick FERRE – M. Rémi BOUXOM – M. Yacine BIRAZAN – Mme Karine LAVENU – M. Rolland DELHORBE – Mme Marie-Christine DEJARDIN – Mme Béatrice BURY – Mme Armelle LEGRAND-ROBERT\* – M. François FROMANGÉ – M. Gérard SEIMBILLE – Mme Claire MOUTTÉ – M. Pascal BOURDOU – Mme Agnès IRRMANN – Mme Sandra NGUYEN DÉROSIER – M. Matthieu DREVELLE – Mme Florence CHAMBON – M. Gérard BOMMENEL.

\*jusqu'à 21h puis a donné pouvoir à M. François FROMANGE

**MEMBRES ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR :** (en vertu de l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales)

M. Sébastien GUERY a donné pouvoir à Mme Marie-Claude CABARRUS.  
Mme Céline KALNIN a donné pouvoir à Mme Anne FROMENTEIL.  
Mme Hélène FRITSCH a donné pouvoir à Mme Marie-Christine DEJARDIN.  
Mme Stéphanie PACKERT a donné pouvoir à M. Patrick MORCELLO.  
M. Raoul NKAMWA a donné pouvoir à Mme Karine LAVENU.  
M. Jean-Michel ADAM a donné pouvoir à M. Gérard SEIMBILLE.  
Mme Armelle LEGRAND-ROBERT a donné pouvoir à M. François FROMANGE à partir de 21h.

**DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE :**

M. Yacine BIRAZAN est désigné en qualité de secrétaire de séance.

REÇU EN PREFECTURE

Le 05/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-095-21950505-20240605-051\_2024-DE

**DÉLIBÉRATION N° 51/2024**

**OBJET : PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN - DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC « LES HAUTS DE MARCOUVILLE » – AVIS DE LA COMMUNE DE PONTOISE**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.122.1 et R.122-7,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.311-2 et L.103-2 à L.103-6 et suivants,

VU l'avis favorable de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine en date du 29 septembre 2022, confirmant son engagement pour le projet de requalification du quartier de Marcouville,

VU la délibération du Conseil communautaire du 12 décembre 2022 portant prise d'initiative de la ZAC « Les Hauts de Marcouville » sur les communes de Pontoise et d'Osny et fixant les modalités de la concertation publique préalable à sa création,

VU la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la CACP entérinant le projet de renouvellement urbain de Marcouville signée le 30 novembre 2023 par l'ensemble des partenaires,

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 19 décembre 2023 fixant les modalités complémentaires de concertation publique,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 2 avril 2024 relatif au bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « Les Hauts de Marcouville »,

VU le projet de dossier de création de ZAC « Les Hauts de Marcouville » intégrant l'étude d'impact,

**OUI** l'exposé de Madame le Maire, rapporteur,

**CONSIDERANT** que la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain « Les Hauts de Marcouville » à Pontoise et à Osny co-financé par l'ANRU nécessite la création d'une ZAC,

**CONSIDERANT** que le Conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation préalable au dossier de création de ZAC,

**CONSIDERANT** que le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale soumise pour avis à l'Autorité Environnementale,

**APRES AVIS** de la Réunion de majorité en date du 2 mai 2024 et de la Commission Ressources en date du 22 mai 2024,

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE:**

**ARTICLE 1** : **EMET** un **AVIS FAVORABLE** au dossier de création de la ZAC « Les Hauts de Marcouville ».

REÇU EN PREFECTURE

le 05/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-095-21950505-20240605-051\_2024-DE

**ARTICLE 2 : AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**ARTICLE 3 : DIT** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Fait et délibéré à Pontoise le 3 juin 2024

Certifié exécutoire

Compte tenu de la transmission

En Préfecture le

De la publication le

Fait à Pontoise le

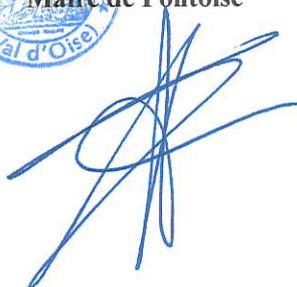
Le Maire

05 JUIN 2024  
05 JUIN 2024  
05 JUIN 2024

Pour le Maire et par délégation  
Corentin MONCOMBLE  
Directeur Général des Services



Stéphanie VON EUW  
Maire de Pontoise



REÇU EN PREFECTURE

1e 05/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-218505005-20240605-051\_2024-DE

Direction Générale des Services à la Population  
Direction Vie des quartiers et Animation jeunesse  
Dossier suivi par Anne-Sophie RAMARD  
☎ : 01 34 35 30 84  
Email: [aramard@ville-pontoise.fr](mailto:aramard@ville-pontoise.fr)  
N/Réf : SD/ASR/2024/17/06

Le 19 JUIN 2024

Monsieur Philippe Court  
Préfet  
Préfecture du Val d'Oise  
5 Avenue Bernard Hirsh  
CS 20105  
95010 CERGY-PONTOISE CEDEX

**Objet** : Projet de Renouveau urbain « Les Hauts de Marcouville »\_ Avis concernant le dossier de Déclaration d'Utilité Publique et ouverture d'une Enquête publique unique relative aux dossiers de Déclaration d'Utilité Publique et de création de la ZAC.

Monsieur le Préfet,

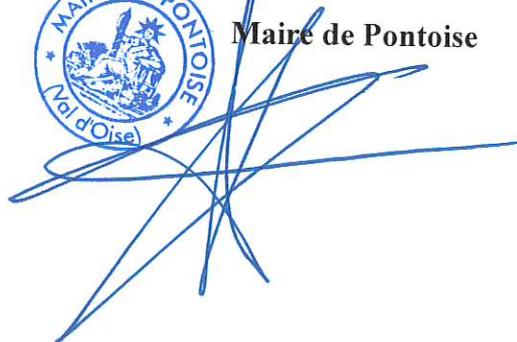
Au regard des difficultés que connaît le quartier de Marcouville et des récents évènements qui y sont survenus, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, la Ville de Pontoise et le Bailleur social Erigère ont porté devant l'ANRU un projet de réhabilitation. Ce projet est mis en œuvre depuis 2022 et entre à présent dans une phase opérationnelle.

Dans sa séance du 3 juin dernier, le Conseil municipal de Pontoise a émis un avis favorable à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée pour ce quartier. Pour la poursuite de ce projet, il convient désormais d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique. Je vous confirme ainsi par la présente que la Ville de Pontoise *émet également un avis favorable sur le dossier de Déclaration d'Utilité Publique.*

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes très cordiales salutations.



Stéphanie VON EUW  
Maire de Pontoise



---

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

**Séance du Conseil Municipal du jeudi 20 juin 2024.**

Le vingt juin deux mille vingt-quatre à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le quatorze juin deux mille vingt-quatre s'est réuni en séance.

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Tatiana PRIEZ, M. Claude MATHON, Mme Danièle DUBREIL, M. Michel PICARD, Mme Laurence TEREFFENKO, M. Philippe HOGOMMAT, Adjointes au Maire.

Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK (départ à 20h46, absent de la délibération n°160.06.2024 à n°167.06.2024), Mme Anne-Marie BESNOUIN, M. Laurent BOULA, M. Chaouki BOUBERKA, Mme Amandine MARTINEZ (départ à 20h46, absente de la délibération n°160.06.2024 à n°167.06.2024), Olivier MEDROS, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA (arrivée à 20h24, absente de la délibération n°148.06.2024 à n°151.06.2024), M. Mickaël MARC, Mme Barbara LEVESQUE, Conseillers Municipaux.

**ONT DONNÉS POUVOIRS :**

M. Daniel HEQUET	à	Mme Nicole SIEPI
Mme Caroline OLIVIER	à	Mme Anne-Marie BESNOUIN
M. Christian DANDRIMONT	à	Mme Christine ROBERT
M. Sylvain LANDEMAINE	à	M. Claude MATHON
Mme Jennifer BALLAND	à	Mme Tatiana PRIEZ
Mme Coline OLIVIER	à	M. Jean-Yves CAILLAUD
M. Franck GAILLOT	à	M. Foued BOUBERKA

**ABSENTS :**

M. Nassim KERBACHI  
Mme Virginie THERIZOLS  
M. Guillaume GINGUENE  
Mme Laura BELLOIS

**SECRETAIRE DE SÉANCE :**

M. Claude MATHON

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 31.

---

**153.06.2024 URBANISME****CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC) « LES HAUTS DE MARCOUVILLE » A  
PONTOISE ET OSNY – AVIS DE LA COMMUNE**

---

**Résumé :**

Par délibération du 2 avril 2024, le Conseil Communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise a arrêté le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « Les Hauts de Marcouville ».

Cette ZAC étant, pour partie, située sur le territoire communal de la ville d'Osny, le dossier de création de la ZAC intégrant l'étude d'impact est transmis à la commune pour avis, conformément au V de l'article L.122-1 du Code de l'environnement.

### Présentation du projet :

Situé sur le coteau du plateau Saint-Martin à l'ouest du centre ancien de la ville de Pontoise, le quartier de Marcouville est implanté à la confluence de trois grandes villes de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (Cergy, Osny et Pontoise). Le quartier de Marcouville est composé de deux entités urbaines séparées par la RD 915 : Les Hauts de Marcouville et le Clos de Marcouville.

Le quartier de Marcouville est un quartier de 3 200 habitants sur environ 11 hectares situé sur la commune de Pontoise. Ce quartier est le deuxième quartier le plus pauvre de l'agglomération et est grevé de nombreuses contraintes :

- La présence de la RD 915 qui coupe le quartier et qui est une source de pollution et de nuisances : bruit, vibration, pollutions atmosphériques, ...
- La présence de lignes très hautes tensions marquant le paysage et sources de pollution électromagnétique ;
- Une topographie contrastée engendrant des problématiques de gestion des ruissellements des eaux pluviales et une vétusté du bâti avec de nombreuses fuites d'eau ;
- Une insécurité et une insalubrité en partie liées à la conception du Quartier ;
- Une mauvaise mise en valeur de la nature en Ville ;

Le projet de rénovation urbaine (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – NPNRU) porté par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, la ville de Pontoise et le bailleur ERIGERE est donc l'occasion de repenser le fonctionnement du quartier et d'améliorer le cadre de vie des habitants en résolvant ou intégrant les nombreuses contraintes identifiées.

Les enjeux de l'opération sont donc multiples :

- La prise en compte de l'ensemble des contraintes identifiées ;
- La réduction des sources de nuisances liées aux différentes phases de chantier du projet (démolition, circulation, bruit, poussières, ...).

Les constructions de logements prévues dans la ZAC Marcouville d'ici 2030 sont les suivantes :

- 2 272 m<sup>2</sup> de surface de plancher, correspondant aux contreparties foncières Action Logement dues au titre des financements ANRU et programmés au sein du bâtiment « Equerre » à l'Est du site (1)
- Environ 4 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, prévus sur la frange Sud du quartier et concourant à la diversification de l'offre de logements sur le secteur (2)

Soit un total d'environ 7 072 m<sup>2</sup> de SDP.

Le projet prévoit également la démolition d'une partie de la dalle afin de créer une nouvelle entrée de quartier autour d'une place publique. Cette démolition permettra au quartier de retrouver en partie le niveau du sol naturel et créera de nouveaux espaces utiles en nez de dalle. Il est prévu d'y intégrer la programmation suivante, qui pourrait inclure le transfert de certains locaux actuellement présents au Sud Est de la ZAC :

- Environ 1400 m<sup>2</sup> de commerces
- Environ 800 m<sup>2</sup> d'activités (artisanat, bureaux, économie sociale et solidaire...)

Enfin, sans être de nouvelles constructions, la ZAC des Hauts de Marcouville inclut :

- La transformation du foyer de jeunes travailleurs, pour sa partie conservée, en logements locatifs sociaux dédiés aux personnes âgées, soit environ 1 275 m<sup>2</sup> de SDP réhabilités.
- La réhabilitation-extension de l'équipement public « La Baleine » présent en cœur de quartier,

Soit environ 2 200 m<sup>2</sup> de SDP réhabilités et environ 960 m<sup>2</sup> de SDP créés.

## Enjeux et objectifs

Le périmètre de la ZAC Les Hauts de Marcouville retenu correspond à l'ensemble du secteur des Hauts de Marcouville, sa frange Sud-Est jusqu'à l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'emprise du terrain de sport au Nord-Ouest sur le territoire de la Commune d'Osny.

Les deux parcelles cadastrées section AY n°17 et 5, d'une superficie de 14 569 m<sup>2</sup>, sont comprises dans le périmètre de la ZAC « Les Hauts de Marcouville », elles sont situées sur la commune d'Osny et appartiennent à la commune de Pontoise.

Cette zone est nécessaire au projet puisqu'il est prévu d'y aménager un parking provisoire afin de maintenir une offre de stationnement aux habitants durant les travaux de réfection du parking souterrain. Il est ensuite prévu d'y aménager un terrain de sport afin de compléter à terme les équipements et usages à disposition des habitants du quartier. Ce secteur de la ZAC ne fera donc l'objet d'aucune construction.

Dans le cadre du V de l'article L.122-1 du code de l'environnement, la commune d'Osny, est consultée pour avis.

**VU** le Code général des collectivités territoriales,

**VU** les articles L.122-1 et R.122-7 du code de l'environnement,

**VU** la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise du 12 décembre 2022 relative à la prise d'initiative de la ZAC et approuvant les objectifs et modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC,

**VU** la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise du 19 décembre 2023 relative aux modalités complémentaires de la concertation,

**VU** la délibération 20240402-n°1-1 du Conseil Communautaire en date du 2 avril 2024, arrêtant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « Les Hauts de Marcouville » - transmission du projet de dossier de création de ZAC « Les Hauts de Marcouville »,

**VU** le projet de dossier de création de la ZAC « Les Hauts de Marcouville » à Pontoise et à Osny intégrant l'étude d'impact et le bilan de la concertation,

**VU** le courrier de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise en date du 22 avril 2024 transmettant le projet de dossier de création de la ZAC « Les Hauts de Marcouville » intégrant l'étude d'impact et le bilan de la concertation,

**VU** l'avis **favorable à l'unanimité** de la commission plénière du 10 juin 2024,

**CONSIDERANT** que par délibération du 2 avril 2024, le Conseil Communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise a arrêté le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « Les Hauts de Marcouville »,

**CONSIDERANT** que le périmètre de la ZAC « Les Hauts de Marcouville » s'étend au Nord-Est, sur la commune d'Osny, incluant les parcelles cadastrées section AY n°17 et 5, propriété de Pontoise, d'une superficie de 14 569m<sup>2</sup>,

**CONSIDERANT**, par conséquent, que le conseil municipal est appelé à donner son avis sur le projet de dossier de création de la ZAC « Les Hauts de Marcouville » à Pontoise et à Osny intégrant l'étude d'impact et le bilan de la concertation,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,  
DECIDE : A L'UNANIMITE**

**Article 1 :**

Il est émis un avis **favorable** sur le projet de dossier de création de la ZAC « Les Hauts de Marcouville » à Pontoise et à Osny intégrant l'étude d'impact et le bilan de la concertation.

**Article 2 :**

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à OSNY, le 20 juin 2024

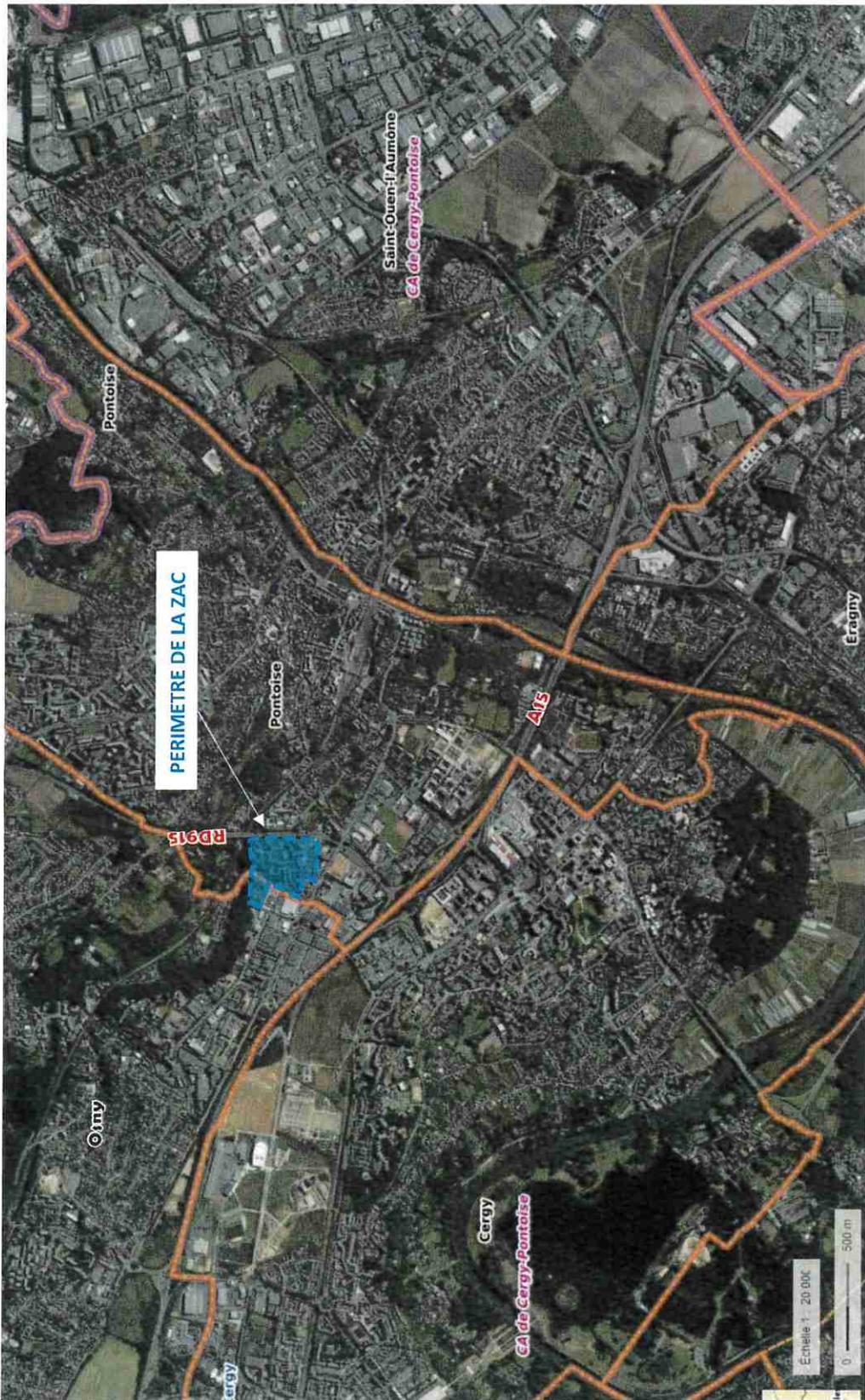
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,



Le Maire

  
Jean-Michel LEVESQUE

# COMMUNES DE PONTOISE ET OSNY – ZAC LES HAUTS DE MARCOUVILLE – PLAN DE SITUATION



**DGAAT**

D24-DTH-2241



Affaire suivie par Romain MORIN  
tél : 01.34.25.16.46  
romain.morin@valdoise.fr

Cergy, le 31 mai 2024

Expéditeur : *DTH*

**Communauté d'agglomération de  
Cergy-Pontoise**  
Monsieur Jean-Paul JEANDON  
Président  
Hôtel d'agglomération  
Parvis de la Préfecture - CS 80309  
95027 CERGY-PONTOISE Cedex

Objet : Avis du Département au titre de l'évaluation environnementale – Projet création de la ZAC  
« Les Hauts de Marcouville »

Monsieur le Président,

Vous avez consulté le Département, par courrier reçu le 11 avril 2024, dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de création de la ZAC « Les Hauts de Marcouville », en lien avec le projet de renouvellement urbain éponyme, au titre de collectivité territoriale intéressée au projet.

En application des articles L. 122-1 et R.122-7 du code de l'environnement, le Conseil départemental doit rendre un avis au regard des incidences environnementales du projet susmentionné et du dossier présenté. Cet avis, portant sur les incidences environnementales directes du projet, s'appuie sur les facteurs référencés par le code de l'environnement.

Le projet de ZAC, co-porté par la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, la commune de Pontoise et le bailleur social Erigère dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine (NPNRU) porte sur le quartier de Marcouville à Pontoise (11 ha, 3 200 habitants). Le dossier présenté souligne les enjeux importants que connaît le quartier en termes d'accessibilité, de domanialité et de sécurisation. Pour y répondre, le projet prévoit notamment la réorientation du quartier vers l'est, la clarification du rapport entre sol naturel et artificiel, la réorganisation des accès et du maillage de rues ainsi que l'amélioration du fonctionnement du quartier en termes de gestion, d'usage et de sûreté.

S'agissant plus particulièrement des enjeux d'accessibilité et de mobilité, la transformation proposée depuis la contre-allée existante de la RD915 apparaît clé pour le désenclavement et l'ouverture du quartier sur la ville. Le Département ainsi que ses services se tiennent en ce sens à la disposition de la communauté d'agglomération et de la ville afin de poursuivre leur collaboration pour mettre en œuvre ce projet et assurer toutes les fonctionnalités de déplacement en toute sécurité pendant le chantier et à son terme.

Pour le reste, le projet présenté semble en tout point vertueux et de nature à apporter une réponse durable aux enjeux du quartier des Hauts de Marcouville auxquels il s'adresse. Par conséquent, le Département émet un avis favorable au projet de création de ZAC « Les Hauts de Marcouville ».

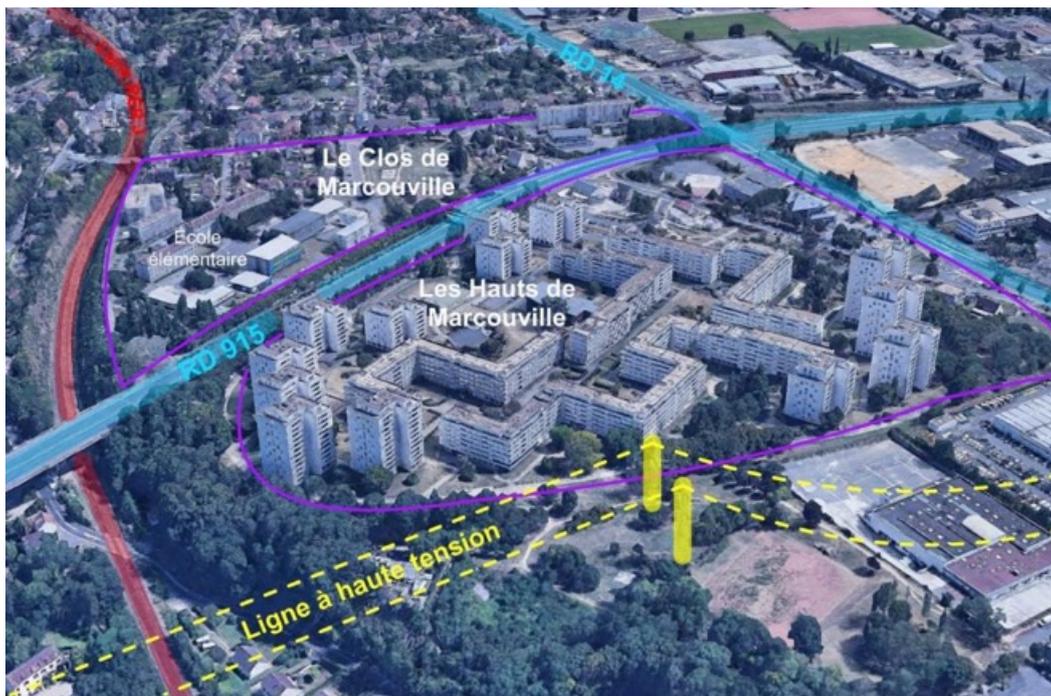
Je vous prie de croire, Monsieur le Président, ma considération la meilleure.



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

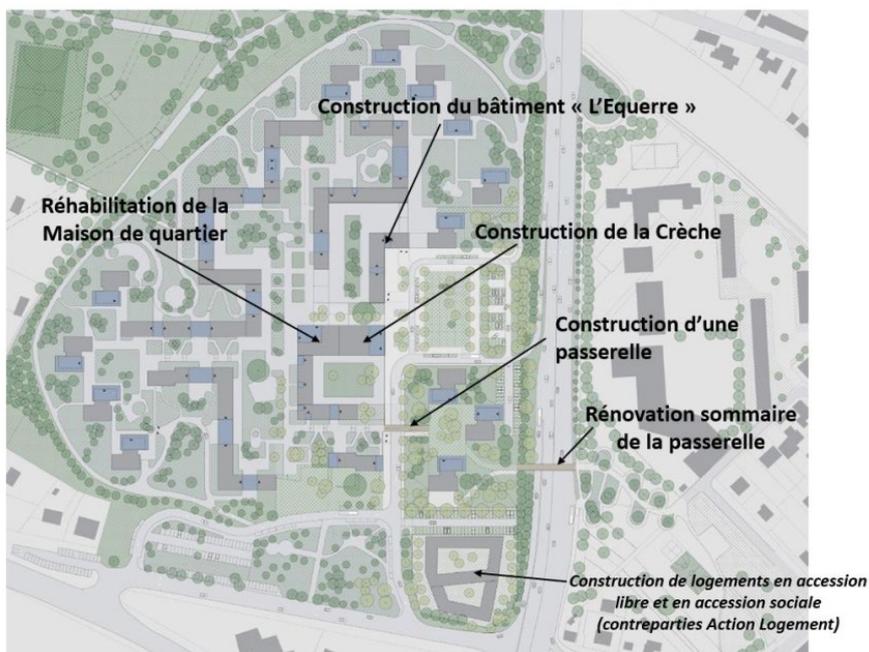
**Avis délibéré sur le projet de renouvellement urbain  
Les Hauts de Marcouville à Pontoise et Osny (95)**

**N°MRAe APJIF-2024-051  
du 07/08/2024**



Le quartier de Marcouville est composé de deux parties (délimitées en violet) séparées par la route départementale 915, vu depuis le nord-ouest. Le secteur est particulièrement exposé aux nuisances (sonores, pollution atmosphérique...) du fait de sa proximité par rapport aux routes, chemin de fer et ligne à haute tension (source : Google Earth, annotations MRAe).

Ci-dessous, les grandes lignes du projet :



# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de renouvellement urbain du quartier « Les Hauts de Marcouville », porté par la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, situé sur les communes de Pontoise et Osny dans le département du Val d'Oise. Il porte également sur son étude d'impact datée d'avril 2024. La saisine est effectuée dans le cadre du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (Zac) « Les Hauts de Marcouville » et sur une demande de déclaration d'utilité publique.

A la demande de la communauté d'agglomération, ce projet a fait l'objet, de l'[avis de cadrage préalable](#) de l'Autorité environnementale daté du 6 juillet 2023, en complément de la présente saisine. L'Autorité considère que si l'étude d'impact a pris en compte certaines observations de ce cadrage, le maître d'ouvrage l'a globalement insuffisamment exploité.

Ce projet de renouvellement urbain vise à transformer en profondeur ce quartier. Des opérations de démolition et de reconstruction sont prévues, notamment dans le secteur des Hauts de Marcouville, où 91 logements sociaux seront démolis et remplacés par 98 logements. De nouveaux commerces, équipements publics et espaces verts sont également prévus. Dans le secteur du Clos de Marcouville, une nouvelle passerelle et des aménagements d'espaces publics viseront à améliorer la circulation et le cadre de vie. Des opérations de grande envergure sont prévues, comme la démolition partielle de la dalle et la réalisation d'un emmarchement à l'est du quartier, dans l'objectif de l'ouvrir au reste de la commune.

Ce projet s'articule autour de plusieurs objectifs : désenclaver le quartier, diversifier l'offre de logements, revitaliser les espaces publics et améliorer le cadre de vie général.

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

- la phase travaux ;
- les pollutions et les risques sanitaires ;
- l'énergie, le bilan carbone et l'adaptation au changement climatique ;
- les mobilités.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- présenter des solutions alternatives aux relocalisations choisies en explorant d'autres possibilités pour désenclaver le quartier et de comparer ces différentes solutions alternatives au regard des enjeux sanitaires, climatiques et environnementaux
- réaliser un bilan carbone général du projet afin d'évaluer son impact environnemental et de mettre au point des mesures visant à éviter, réduire voire compenser cet impact ;
- améliorer la prise en compte des nuisances sur la santé humaine dans l'aménagement du futur quartier ;
- renforcer l'usage des mobilités douces et actives au sein du quartier et par conséquent développer les infrastructures nécessaires à ces types de déplacements dans une logique de limitation de l'utilisation de la voiture individuelle et préciser le calendrier de l'abaissement des vitesses sur la route départementale (RD) 915.

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 est en page 6.

Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire .....	4
Préambule .....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé .....	7
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet .....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale .....	10
<b>2. L'évaluation environnementale .....</b>	<b>10</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale .....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants .....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement .....</b>	<b>12</b>
3.1. La phase chantier et les travaux sur l'existant .....	12
3.2. Les nuisances sonores .....	13
3.3. La qualité de l'air .....	15
3.4. La pollution du sol.....	16
3.5. Les risques technologiques .....	17
3.6. Le climat et l'adaptation au changement climatique.....	18
3.7. Les mobilités.....	19
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>20</b>
<b>Annexe.....</b>	<b>22</b>
<b>5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>23</b>

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> 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 a été saisie le 7 juin 2024 par le préfet du Val-d'Oise pour un avis unique sur le projet de renouvellement urbain du quartier "Les Hauts de Marcouville", porté par la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, situé sur les communes de Pontoise et Osny dans le département du Val d'Oise, en application des articles L.122-1 à L.122-7 et R.122-1 à R.122-15 du code de l'environnement, dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique et d'une procédure de création de zone d'aménagement concerté (Zac), et sur son étude d'impact datée du mois d'avril 2024.

Le projet de renouvellement urbain du quartier "Les Hauts de Marcouville" (95) est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39.b du tableau annexé à cet article), dans le cadre d'une procédure de création de zone d'aménagement concerté (Zac).

Cette saisine étant conforme au I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 7 juin 2024. Conformément au II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 20 juin 2024.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 7 août 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de renouvellement urbain du quartier "Les Hauts de Marcouville".

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordinateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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).

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

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

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni 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

<b>Anses</b>	Agence nationale de sécurité sanitaire
<b>CO<sub>2</sub></b>	Dioxyde de carbone
<b>ERC</b>	Éviter, réduire, compenser
<b>ERP</b>	Établissement recevant du public
<b>FJT</b>	Foyer de jeunes travailleurs
<b>ICU</b>	Îlot de chaleur urbain
<b>Igedd</b>	Inspection générale de l'environnement et du développement durable
<b>IGH</b>	Immeuble de grande hauteur
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>Lden</b>	Niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au 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
<b>NO<sub>2</sub></b>	Dioxyde d'azote
<b>NPNRU</b>	Nouveau programme national de renouvellement urbain
<b>OMS</b>	Organisation mondiale de la santé
<b>PADD</b>	Plan d'aménagement et de développement durable
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>PM<sub>2,5</sub></b>	Particules fines de diamètre inférieur à 2,5 micromètres
<b>PM<sub>10</sub></b>	Particules fines de diamètre inférieur à 10 micromètres
<b>PPA</b>	Plan de protection de l'atmosphère
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur régional de la région Île-de-France
<b>Zac</b>	Zone d'aménagement concerté

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet

### 1.1. Contexte et présentation du projet

La commune de Pontoise est située à 25 km au nord-ouest de Paris et comptait 31 327 habitants en 2021. Elle porte, avec la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, un projet de renouvellement urbain du quartier de Marcouville, classé quartier prioritaire de la politique de la ville. La commune d'Osny est également concernée par ce projet pour une surface très limitée. Ce quartier est confronté à un isolement relatif en raison de sa topographie (en limite de plateau en surplomb de la vallée de la Viosne), d'infrastructures qui l'entourent ou le traversent (boulevard de la Viosne à caractère de voie rapide, lignes à haute tension, voie ferrée). Il est marqué par un tissu urbain dégradé et vieillissant, un enclavement physique et social, ainsi que des problématiques de sécurité et de gestion des espaces publics. Le quartier a connu l'effondrement partiel de la dalle le structurant en juillet 2020 à la suite d'un incendie.

Le quartier se divise en deux secteurs :

- Les Hauts de Marcouville, grand ensemble situé à l'ouest du boulevard de la Viosne (RD 915), construit sur une dalle de 35 000 m<sup>2</sup>, comprenant :
  - 1 093 logements (316 logements privés, 98 places en foyer de jeunes travailleurs et 679 logements locatifs sociaux),
  - des locaux commerciaux vacants à 90%,
  - des équipements publics (centre socio-culturel « La Baleine », bibliothèque, crèche),
  - des équipements sportifs.

Ce secteur est marqué par une forte densité, un manque d'espaces verts, une dalle vieillissante, des problèmes de sécurité et un accès principal situé au sud, à l'entrée d'un gigantesque parking souterrain.

Le projet prévoit la démolition d'une partie de la dalle, la reconstruction de logements, la création d'une nouvelle centralité urbaine avec des commerces, des équipements et des espaces publics, ainsi que la rénovation des logements existants et la sectorisation des parkings souterrains ;

- Le Clos de Marcouville, situé sur la seule commune de Pontoise à l'est du boulevard de la Viosne, secteur arboré mieux intégré à la ville, comprenant 136 logements sociaux, l'école Ludovic Piette et des pavillons. Ce secteur a déjà bénéficié de travaux de réhabilitation récents (2019-2021) et ne fera pas l'objet de démolitions dans le cadre du projet.

Une passerelle piétonne enjambe le boulevard pour relier les deux secteurs. Une seconde passerelle est prévue dans le cadre du projet.

L'Autorité environnementale est saisie pour avis unique dans le cadre du dossier de création de la Zac « Les Hauts de Marcouville » et d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

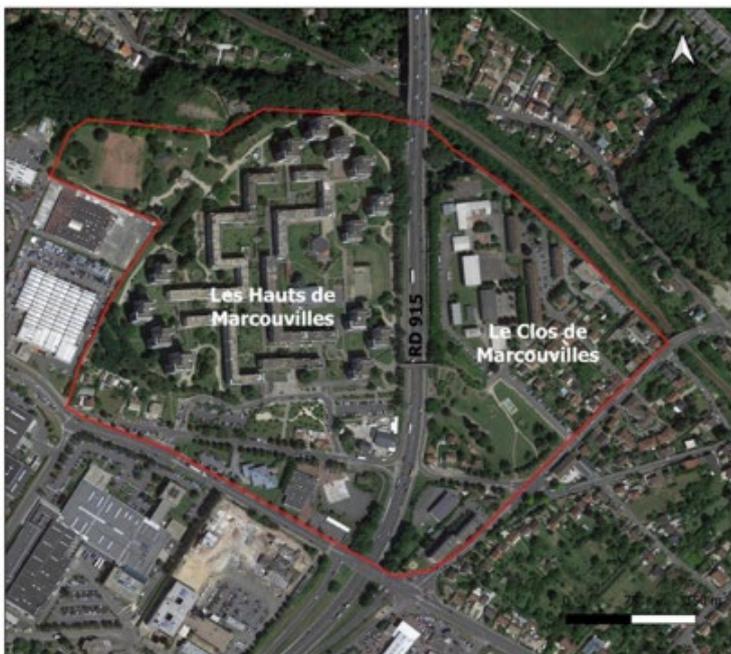


Figure 1 : Vue aérienne du quartier de Marcouville (page 20 de l'étude d'impact)

Le périmètre de la Zac « Les Hauts de Marcouville », s'étend sur onze hectares. Il correspond à l'ensemble du secteur des Hauts de Marcouville, à sa frange sud-est jusqu'à l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et à l'emprise du terrain de sport au nord-ouest dépendant de la commune d'Osny.

Le projet vise à améliorer le cadre de vie d'environ 3 200 habitants, en désenclavant le quartier, en réhabilitant les espaces publics et en résidentialisant les logements.

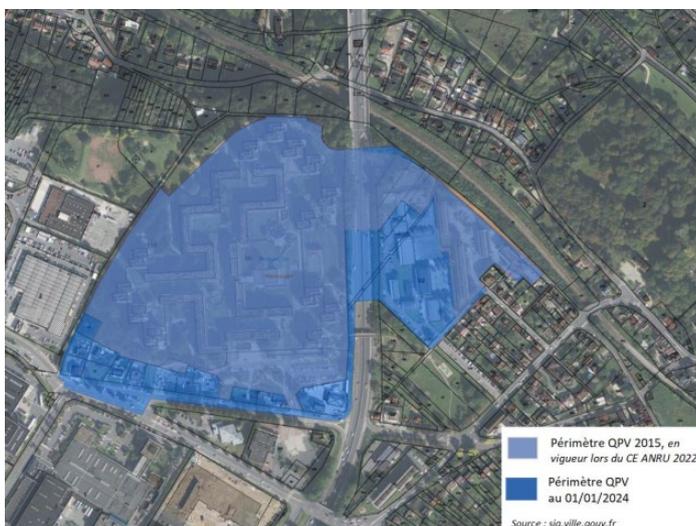


Figure 2 : Le quartier prioritaire de la ville (Marcouville)- Source dossier de création de la ZAC.

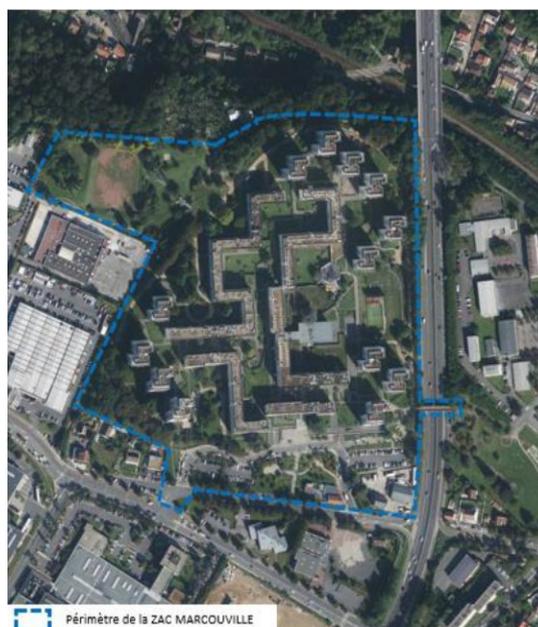


Figure 3 : Le périmètre de la Zac Les Hauts de Marcouville (en bleu, p. 7 de la présentation du dossier DUP)

Les démolitions prévues dans le cadre du projet concernent les Hauts de Marcouville concernent :

- des bâtiments d'habitation : 46 logements locatifs sociaux (bâtiments F01, F02, E03, E04), dix logements privés (bâtiment D09) et 45 chambres du FJT Nord ;
- des équipements : la crèche actuelle, des auvents et rampes d'accès, le bâtiment d'accès à la maison de quartier ;
- des commerces situés au sud du quartier ;
- une partie de la dalle, située à l'est, qui sera démolie pour permettre la création de nouveaux espaces publics et la renaturation du site. Les niveaux inférieurs, intermédiaires et supérieurs des sous-sols seront également démolis.

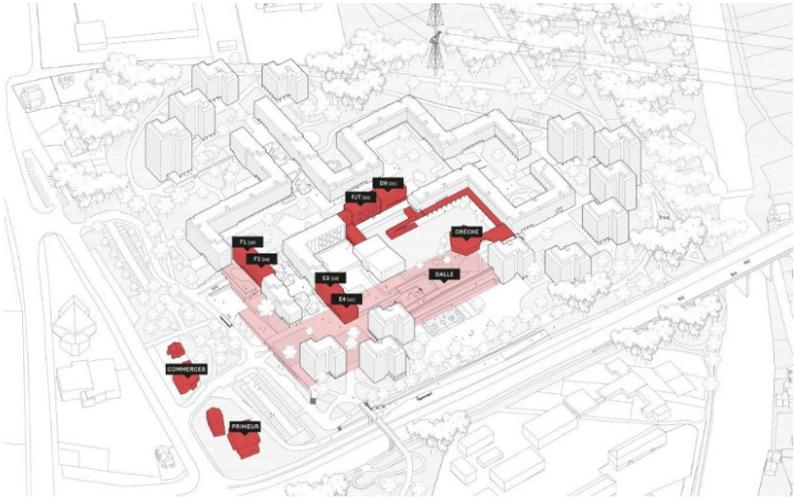


Figure 4: Localisation des bâtiments démolis (étude d'impact p.36)

Le projet prévoit également la construction de nouveaux bâtiments :

- Le bâtiment de « l'Équerre » : situé en cœur de quartier, à l'angle sud-ouest de la place centrale nouvellement créée, il comprendra 28 logements et des locaux commerciaux ou d'activité en pied d'immeuble ;
- Un nouveau bâtiment sur la frange sud-est : à la place de bâtiments d'activité démolis, il accueillera environ 70 logements ;
- La rénovation et l'extension du bâtiment du centre socio-culturel « La Baleine » sont également prévues pour accueillir la crèche et la bibliothèque.

Enfin, le projet comprend la requalification des espaces publics existants sur la dalle et la rénovation des parties communes des bâtiments conservés.



Figure 5 : Vue aérienne depuis le sud du quartier de Marcouville et de ses aménagements (page 21 de l'étude d'impact)

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

L'étude d'impact et le résumé non technique (RNT) font état de plusieurs phases de concertation et d'association avec le public en amont du projet.

La première réunion publique d'informations et d'échanges avec les principaux acteurs du projet s'est tenue le 4 avril 2022 à l'école Ludovic Piette. Plus de soixante habitants étaient présents.

L'étude d'impact précise que quatre thèmes majeurs ont été abordés :

- le désenclavement et les circulations dans le quartier ;
- le stationnement ;
- l'ambiance des futurs espaces publics ;
- la programmation des équipements publics.

Des tables-rondes ont permis un retour d'expériences des habitants qui ont pu dire ce qu'ils aimaient dans le quartier (lieux, ambiance, logements, etc.), ce qu'ils souhaitaient conserver et ce qui ne fonctionnait pas.

Des visites au cœur du quartier, destinées aux habitants, ont été organisées pour mieux appréhender leurs attentes en avril et en mai 2022. Une présentation du projet à l'issue de la concertation a eu lieu le 13 mai 2022.

L'étude d'impact indique que certaines remarques ont permis de faire évoluer le projet, mais qu'aucune observation n'a conduit à remettre en cause son bien-fondé. Il est indiqué que la relation avec les habitants sera poursuivie pendant l'intégralité du projet jusqu'à la fin des travaux (réunions d'information, Maison du projet) (p. 26). La concertation s'est poursuivie tout au long de l'année 2023 dans le cadre de la définition du plan guide et continuera tout au long du projet.

Le 17 juin 2023, les communes ont ouvert la Maison du projet au sein du quartier de Marcouville, un lieu d'accueil et d'information concernant le projet de réhabilitation.

Les objectifs de la Maison du projet sont de :

- présenter en détail le projet de rénovation et répondre à toutes les questions des habitants ;
- proposer des temps d'échanges avec les Pontoisiens sur des éléments du projet urbain ;
- proposer des ateliers de concertation sur des éléments du projet.

Les services de la Ville y ont assuré une permanence afin de répondre aux questions des administrés. Ces derniers peuvent également visualiser le futur visage du quartier grâce à une maquette.

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- La phase travaux ;
- les pollutions et les risques sanitaires ;
- l'énergie, le bilan carbone et l'adaptation aux effets du changement climatique ;
- les mobilités.

# 2. L'évaluation environnementale

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

Le dossier remis à l'Autorité environnementale inclut notamment l'étude d'impact du projet, ses annexes, son résumé non technique, ainsi que le dossier de création de la Zac et une notice explicative du dossier de DUP.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui permet à la personne publique responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux à chaque étape de la procédure. La rédaction de l'étude d'impact reflète cette démarche, en abordant l'ensemble des composantes listées par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Datée d'avril 2024, l'étude d'impact est structurée en trois volets :

1. Le premier volet présente le projet et analyse l'état initial de l'environnement ;
2. Le deuxième volet justifie le projet et détaille ses incidences sur l'environnement, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) de ces incidences (pour chaque mesure, les coûts sont estimés et les modalités de suivi sont décrites). Des focus sont également proposés sur la vulnérabilité du projet et sur l'appréciation des effets cumulés avec d'autres projets. Ce deuxième volet présente aussi les études de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie produite à partir de ressources renouvelables et d'optimisation de la densité des constructions. Enfin, il aborde l'articulation du projet avec les documents de planification ;
3. Le troisième volet décrit les auteurs de l'étude et présente des annexes comprenant notamment les études techniques et environnementales connexes.

Le résumé non technique fournit dans un document indépendant, a pour objectif de donner au lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités. Facilement accessible, il reprend les principaux éléments utiles à la compréhension de la démarche d'évaluation environnementale appliquée au projet, issus principalement du premier volet de l'étude d'impact.

L'étude d'impact est correctement documentée et illustrée, notamment par des cartographies. L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde l'ensemble des thématiques environnementales concernant le projet, qui sont reprises dans l'analyse des incidences du projet, en phase chantier et en phase exploitation. Les mesures ERC sont détaillées au cours de l'analyse des incidences. Un tableau de synthèse en fin de rapport récapitule les mesures ERC et résume les caractéristiques de leur mise en œuvre : responsable de la mesure, coût de mise en œuvre, calendrier, autres acteurs et modalités de suivi.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le projet de renouvellement urbain du quartier de Marcouville à Pontoise est encadré notamment par le PLU de la commune, approuvée le 17 décembre 2015 et actuellement en cours de révision.

L'étude d'impact indique que le projet est cohérent avec le futur PLU de Pontoise, notamment avec les orientations du PADD approuvé par le Conseil municipal.

En effet, le maître d'ouvrage affirme que le projet s'inscrit dans les objectifs de valorisation du patrimoine, de croissance urbaine maîtrisée, de promotion des démarches environnementales et de développement de la mobilité alternative grâce aux opérations qui seront menées telles que la rénovation de logements, la création d'espaces publics et l'amélioration de l'accessibilité.

L'étude d'impact évoque également le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Cergy-Pontoise, approuvé le 29 mars 2011 et actuellement en révision. Ce document identifie Marcouville comme un secteur de renouvellement urbain prioritaire, et ses orientations visent à en valoriser et requalifier les quartiers existants.

Le projet s'inscrit dans cette démarche en proposant la rénovation et la requalification du quartier. Le maître d'ouvrage justifie le projet en l'inscrivant dans les objectifs du Sdrif en matière de transports collectifs et de limitation de la consommation d'espaces naturels. Une étude de la qualité de l'air a été réalisée pour s'assurer du respect des valeurs réglementaires et évaluer l'impact du projet sur cet enjeu.

Enfin, l'étude d'impact affirme que le projet est compatible avec le Sdage Seine-Normandie 2022-2027. Des mesures seront prises en phase chantier et en phase exploitation pour éviter toute pollution des eaux et le projet est situé hors zone inondable.

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier de Marcouville à Pontoise aborde la question des solutions de substitution raisonnables au projet, conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Toutefois, l'Autorité environnementale relève certaines lacunes dans la justification des choix retenus et dans l'examen des solutions alternatives.

Ainsi, l'étude d'impact justifie la démolition de certains bâtiments (10, 29, 31, FJT) par la nécessité de désenclaver le quartier et de créer de nouveaux espaces publics, ainsi que par la complexité et les coûts élevés de leur réhabilitation.

L'Autorité environnementale souligne que, globalement, le nombre de démolitions prévues, notamment de bâtiments d'habitation (51 logements et 45 chambres d'hébergement du FJT), reste relativement modeste rapporté au nombre total de logements dans le quartier (plus de mille) et à d'autres opérations de renouvellement urbain analogues. Toutefois, le maître d'ouvrage aurait pu envisager des solutions alternatives en cherchant d'autres moyens que la démolition pour désenclaver le quartier et présenter plusieurs solutions à la relocalisation de la crèche ou à la construction d'immeubles résidentiel à l'angle d'axe routiers très fréquentés. Au lieu de cela, l'étude ne mentionne aucune alternative à la démolition et ne discute pas des raisons pour lesquelles ces alternatives ont été écartées.

L'Autorité environnementale rappelle que la réhabilitation est une solution efficace pour éviter ou réduire certains impacts du projet, notamment la consommation énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et la production de déchets. Cette absence de solutions alternatives est d'autant plus préjudiciable que le projet de rénovation urbaine vise à améliorer la qualité de vie des habitants et que les conséquences sociales potentielles de ces démolitions ne sont pas décrites.

**(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions alternatives aux relocalisations choisies en explorant d'autres possibilités pour désenclaver le quartier et de comparer ces différentes solutions alternatives au regard des enjeux sanitaires, climatiques et environnementaux.**

L'étude d'impact se concentre principalement sur les aspects techniques et fonctionnels du projet, tels que la création de nouveaux espaces publics, l'amélioration de la circulation et la construction de nouveaux logements. Les aspects sociaux et environnementaux du projet sont moins développés, et les impacts potentiels sur les populations les plus vulnérables ne sont pas suffisamment pris en compte. Par exemple, le document ne mentionne pas les mesures d'accompagnement prévues pour les habitants qui seront déplacés en raison des démolitions, ni les conséquences potentielles du projet sur la mixité sociale du quartier.

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

### 3.1. La phase chantier et les travaux sur l'existant

La phase chantier, inhérente à toute opération de renouvellement urbain, est une étape cruciale dont les impacts sur l'environnement et la qualité de vie des habitants sont indéniables. L'étude d'impact met en évidence les incidences potentielles de cette phase sur la pollution atmosphérique, sonore et des sols, ainsi que sur les vibrations et le trafic. Des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts (ERC) sont prévues particulièrement sur le volet aménagement du projet, notamment en matière de gestion des déchets, de protection contre les terres polluées et de suivi de la qualité de l'air. Un effort de réflexion est également mené sur la valorisation et le recyclage des déchets de chantier.

Cependant, l'évaluation environnementale de cette phase chantier demeure incomplète. L'absence d'un bilan carbone des différentes opérations empêche d'apprécier pleinement l'impact environnemental de cette phase, souvent la plus émettrice en gaz à effet de serre.

Par ailleurs, si les logements sont présentés comme ayant déjà fait l'objet de réhabilitations<sup>3</sup>, l'étude d'impact évoque la résidentialisation d'une partie d'entre eux. Les conséquences que ces travaux ont eues sur le confort de vie ne sont pas expliquées. La phase de diagnostic n'apporte que des informations imprécises sur les besoins d'intervention dans les logements. Or, elle est essentielle pour déterminer un programme d'intervention dans un quartier inscrit dans les priorités de la politique de la ville.

Pour l'Autorité environnementale, cette phase est au moins aussi importante que les aspects liés au réaménagement du quartier. Il est en effet primordial que les opérations de rénovation urbaine prennent en compte les dysfonctionnements constatés dans les logements et les espaces communs, intègrent les évolutions des pratiques (par exemple le besoin important de mobilités actives) ou de nouveaux usages.

Une opération de rénovation d'un quartier doit veiller à réparer les problèmes identifiés (bruit, pollution de l'air, déperdition énergétique...) ainsi que des interventions effectuées sur les logements il y a cinq ou quinze ans et qui n'ont peut-être pas pu être traitées. Le diagnostic apparaît avoir fait l'impasse sur ce sujet. Elle doit aussi préparer l'avenir, notamment les conséquences du réchauffement climatique et le besoin de contribuer au rafraîchissement du quartier (voir les aspects ICU développés infra) en examinant notamment plusieurs échéances (2030, 2050 et 2100).

Le financement des opérations de renouvellement urbain est souvent assuré par des prêts de long terme qui rendront très difficiles de nouvelles opérations d'adaptation du quartier dans vingt ou trente ans. À titre d'exemple, la création d'un réseau de froid, s'il devenait indispensable à la qualité de vie l'été, gagnerait à être intégré dès aujourd'hui dans le projet. Ces enjeux sont très peu présents dans le dossier. Il convient de ne pas faire l'impasse sur ce qu'ils représentent.

#### **(2) L'Autorité environnementale recommande de :**

- se fonder sur un bilan carbone détaillé de la phase chantier, afin de mettre en place des mesures ERC ciblées pour minimiser l'empreinte carbone du projet ;
- compléter l'étude d'impact par un volet décrivant l'ensemble des travaux prévus sur l'existant, les effets attendus et décrivant de manière détaillée la prise en compte des enjeux à venir, notamment l'adaptation au changement climatique du quartier à horizons 2030, 2050 et 2100.

### **3.2. Les nuisances sonores**

La problématique de la pollution sonore, cruciale pour le bien-être et la santé des résidents, est abordée dans l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain de Marcouville. Cette dernière anticipe une augmentation moyenne de 3 dB du niveau sonore ambiant, soit une hausse significative compte tenu de l'exposition déjà élevée de nombreux logements situés à proximité de la route départementale 915, classée en catégorie 2 du classement sonore des infrastructures routières du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre (la catégorie 2 étant la plus bruyante après la 1).

---

<sup>3</sup> Les copropriétés de 2012 à 2019 dans le cadre d'un dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat et les logements sociaux, entre 2009 et 2013, pour des travaux concernant l'étanchéité, d'isolation thermique par l'extérieur, la ventilation mécanique contrôlée (VMC), la remise aux normes électriques et la réfection des salles de bain, le remplacement ascenseurs et des colonnes montantes.

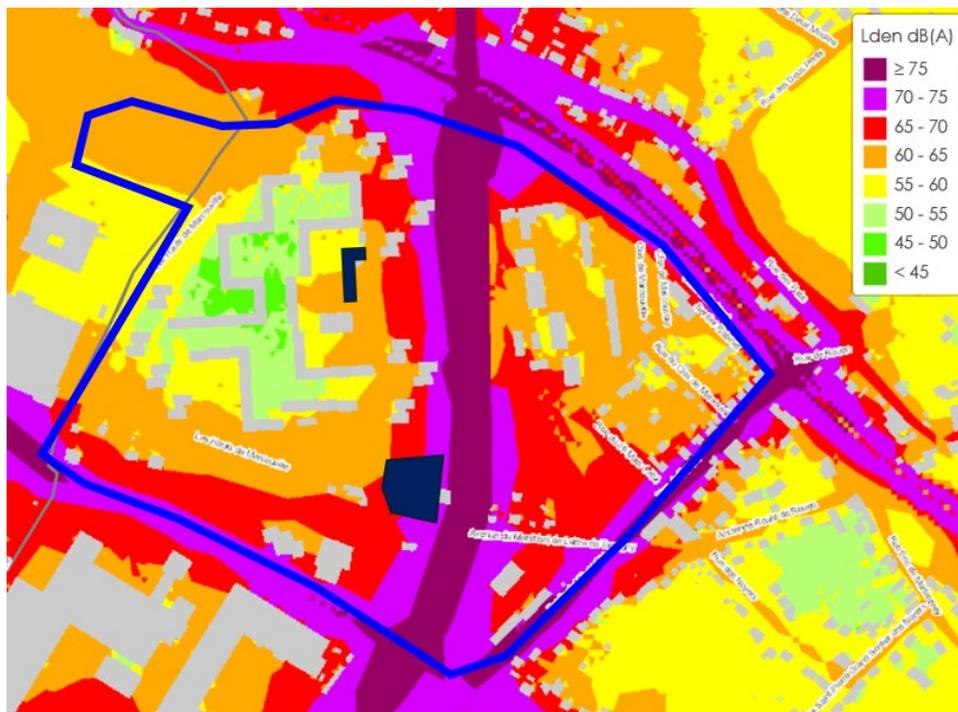


Figure 6 : Carte de bruit intégrant les bruits routiers, ferroviaires et aériens et en bleu le détournement du QPV et la localisation des constructions d'habitations envisagées (Source : Bruitparif, annotations : MRAe).

Si l'étude d'impact mentionne des mesures d'atténuation telles que des protections acoustiques pour les façades des nouveaux bâtiments les plus exposés, aucun aménagement n'est prévu pour les bâtiments existants qui sont pourtant soumis à de fortes nuisances.

Or, la figure 6 ci-dessus montre clairement que la zone est soumise à des niveaux de bruit très élevés, en particulier aux abords des axes routiers et ferroviaires. L'Autorité environnementale rappelle que, dans un souci de protection de la santé humaine, il convient de se référer aux valeurs de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) qui définissent, du point de vue de la communauté scientifique, le niveau au-delà duquel le bruit a un effet néfaste sur la santé et d'évaluer le nombre de personnes exposées à un dépassement de ces valeurs. Pour le bruit routier, l'OMS a établi les seuils pouvant déclencher cet effet à 53 dB(A) en Lden en période diurne sur 24h et à 45 dB(A) en Lnight en période nocturne (et respectivement 54 et 44 dB(A) pour le bruit ferroviaire).

Pour l'Autorité environnementale, ces éléments doivent être appréciés en tenant compte du bruit perçu dans les logements, lorsque les fenêtres sont ouvertes<sup>4</sup> et dans les espaces de vie extérieurs. En conséquence, elle considère l'approche retenue comme insuffisante.

### (3) L'Autorité environnementale recommande de :

- définir des mesures permettant d'éviter ou de réduire significativement l'exposition au bruit des habitants et usagers actuels et futurs, par référence aux valeurs limites établies par l'OMS en matière de risques sanitaires, y compris lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs ;
- préciser les dispositions envisagées pour que les logements existants soient mieux protégés des nuisances sonores lorsque celles-ci excèdent les niveaux précités ;
- indiquer dans l'étude d'impact le nombre de personnes soumises à des niveaux de bruit supérieurs à ceux définis par l'OMS pour considérer l'effet néfaste du bruit sur la santé, par îlot, avant et après l'opération.

<sup>4</sup> Elles devraient l'être davantage à l'avenir avec le réchauffement climatique.

Le projet prévoit également la construction de deux bâtiments comprenant des logements (localisés en bleu sur la figure 6) dans des secteurs, en particulier celui situé au sud du périmètre, exposés à d'importantes nuisances sonores et atmosphériques. Ainsi, le bâtiment situé au niveau de la frange sud-est se trouvera à l'intersection de deux axes routiers très fréquentés et ses habitants seront exposés à des niveaux sonores d'environ 75 dB(A), bien au-delà des valeurs retenues par l'OMS.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer la localisation du bâtiment nommé "Équerre" et du bâtiment de la frange sud-est au regard des nuisances générées par les axes routiers qui les bordent dans un souci de protection de la santé humaine.**

Bien que l'augmentation du trafic routier liée au projet soit quantifiée, cela ne se retranscrit pas en termes de nuisances sonores supplémentaires. Il conviendrait de modéliser l'environnement sonore du quartier en prenant en compte les différents aménagements à l'origine de nuisances sonores supplémentaires (nouvel accès, bretelle d'accès) pour ainsi être en capacité d'identifier les zones exposées et de prévoir les mesures ERC nécessaires après prise en compte du trafic induit. L'Autorité environnementale invite également le maître d'ouvrage à caractériser l'environnement sonore actuel et projeté des emplacements voués à accueillir des publics sensibles (crèche).

**(5) L'Autorité environnementale recommande de modéliser précisément l'environnement sonore projeté des emplacements destinés à accueillir des populations sensibles et de s'assurer de la compatibilité de ces emplacements avec les activités prévues.**

### 3.3. La qualité de l'air

Du fait de sa localisation à proximité d'axes routiers très empruntés, le quartier de Marcouville fait face à des enjeux majeurs pour ce qui est de la pollution atmosphérique. L'étude d'impact met en évidence une augmentation des émissions de polluants atmosphériques avec le projet sur le court terme, notamment de particules fines (PM10 et PM2,5), de NO2 et de CO2. Cette augmentation est principalement liée à l'accroissement du trafic routier induit par le projet, mais aussi aux activités de chantier (démolition, terrassement, construction).

Or, la qualité de l'air dans le quartier est déjà dégradée, avec des niveaux de pollution dépassant les valeurs définies par l'OMS pour caractériser les effets sur la santé de certains polluants. Des mesures in situ ont été réalisées. Elles affichent jusqu'à 39,3 µg/m<sup>3</sup> pour les PM2,5 notamment autour de la future crèche et 52,1 µg/m<sup>3</sup> pour les PM10.

L'Autorité environnementale rappelle que l'OMS a défini, en moyenne annuelle de concentration, les valeurs de référence au-delà desquelles la santé est altérée par la pollution atmosphérique. Ces valeurs sont notamment pour les PM10 15 µg/m<sup>3</sup>, pour les PM2,5, 5 µg/m<sup>3</sup>, pour le NO2 10 µg/m. L'Union européenne vient de son côté d'adopter une nouvelle réglementation (directive pour la qualité de l'air en cours de révision) rendant, à compter de 2030, plus exigeants les seuils de qualité afin de s'inscrire dans une trajectoire tendant à terme à prendre en compte les valeurs retenues par l'OMS.

Des mesures d'atténuation sont proposées dans l'étude d'impact. Cependant, elles restent insuffisantes et nécessiteraient d'être complétées par des mesures plus ambitieuses, notamment en lien avec la configuration des bâtiments et des pièces de vie à l'intérieur des logements (double exposition ou logements traversants, localisation des prises d'air, etc.)<sup>5</sup>.

De plus, la réflexion à l'égard de la localisation de bâtiments d'habitations et d'infrastructures accueillant du public sensible n'intègre pas les potentielles nuisances dues à la qualité de l'air dégradée. Par exemple, en plus des nuisances sonores, le bâtiment prévu au niveau de la frange sud-est, en bordure de deux axes routiers, sera particulièrement exposé aux polluants sans que le choix d'implantation de ce bâtiment à cet endroit ait pris en considération cette exposition.

---

<sup>5</sup> L'Autorité environnementale signale à cet égard la publication d'une note d'éclairage sur la qualité de l'air : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/eclairages\\_qualite\\_de\\_l\\_39\\_air\\_dec\\_2023\\_hd\\_def.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/eclairages_qualite_de_l_39_air_dec_2023_hd_def.pdf)

**(6) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter l'étude d'impact par des mesures de la qualité de l'air plus précises et régulières, en particulier dans les secteurs particulièrement exposés, en tenant compte des valeurs retenues par l'OMS pour caractériser les effets néfastes de la pollution de l'air sur la santé humaine ;
- définir ou renforcer les mesures d'évitement et de réduction' en conséquence, en démontrant leur efficacité par des objectifs chiffrés et une évaluation des effets attendus.

### **3.4. La pollution du sol**

Le dossier présente des analyses de sol effectuées en octobre 2023, pour une partie du secteur, notamment celui devant accueillir la nouvelle crèche. Il résulte de ces prélèvements des anomalies en métaux et en hydrocarbures HCT. Des analyses de gaz du sol ont montré notamment une concentration de 859 µg/m<sup>3</sup> pour les composés Organo-Halogénés Volatils à l'emplacement du futur bâtiment devant accueillir la crèche et une maison de quartier. Des hydrocarbures volatils ont également été détectés au niveau du parking souterrain.

Des mesures de dépollution très générales sont annoncées (mesure R2.1v p.420 de EE) sans que les volumes concernés par cette dépollution et notamment les évacuations de terres polluées soient indiquées. Par ailleurs, l'étude d'impact ne prévoit une analyse des risques sanitaires résiduels finale que « si nécessaire ». Pour l'Autorité environnementale, il convient de procéder à cette analyse afin de s'assurer de l'absence de risques pour les futurs occupants.

Concernant le projet de logements au sud-est de la ZAC, l'étude d'impact ne présente pas d'analyse de la qualité du sol. Dans la mesure où il s'agit d'une composante importante du projet, ce secteur doit également être investigué.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de :**

- réaliser une analyse des risques sanitaires résiduels en fin de chantier et avant l'ouverture de la crèche et de la maison de quartier pour s'assurer de l'absence de remontée de gaz du sol et s'assurer de la qualité de l'air intérieur dans ces bâtiments
- compléter l'étude d'impact par une analyse de la pollution des sols au niveau du futur bâtiment d'habitation au sud-est de la ZAC.

### 3.5. Les risques technologiques

Trois lignes électriques à très haute tension (liaison 400 kV n°1, 2 et n°3 Cergy-Terrier) traversent la partie ouest de l'aire d'étude immédiate, avec deux pylônes présents sur le site.



Figure 7 : Localisation des pylônes à proximité des habitations (distance de 37m) et de l'aire de jeux des enfants (10 m), source : géoportail.

Si l'étude d'impact fait état de mesures de champs électromagnétiques. Elle considère les niveaux de référence fixés par l'Union européenne (recommandation 1999/519/CE). L'Autorité environnementale a examiné ces données selon les valeurs limites recommandées par l'Anses. Les valeurs constatées sont inférieures à ces niveaux. Elle révèle cependant une valeur supérieure à la limite recommandée au niveau de l'aire de jeux pour enfants.

En effet, il a été mesuré une valeur de 1,47  $\mu\text{T}$  (page 282) alors qu'en 2010, l'Anses notait la cohérence des résultats des études épidémiologiques qui montraient une association statistique entre la survenue de leucémie infantile et l'exposition résidentielle aux champs magnétiques basses fréquences, dont les niveaux, moyennés sur 24 h, étaient supérieurs à 0,2  $\mu\text{T}$  ou 0,4  $\mu\text{T}$ , selon les études<sup>6</sup>. Ainsi, l'exposition des enfants à des champs électromagnétiques au sein de l'aire de jeu peut-être à l'origine d'un risque pour leur santé qu'il convient d'éviter. L'Autorité environnementale note également que le terrain de sport du quartier est situé sous ces lignes à très haute tension (THT).

L'Autorité environnementale note que la mesure du champ électromagnétique évoque parfois des mesures au regard de la ligne n°1 de 400 kV (tableau n°39 p.283), parfois selon un profil intégrant les effets cumulés des rayonnements (tableau n°38). Elle note que les valeurs constatées affichent des valeurs très éloignées des indicateurs de référence figurant dans l'instruction ministérielle du 15 avril 2013<sup>7</sup>. Selon celle-ci le rayonnement électromagnétique à 30 m d'une ligne THT de 400 kV peut varier entre 3 à 5,5  $\mu\text{T}$  alors que le relevé du cumul des champs électromagnétiques à 31 m est selon l'étude d'impact de 2.64  $\mu\text{T}$ . Les premières habitations étant à 37 m et l'aire de jeux d'enfants à 10 m, cette différence ne manque pas de questionner sur la bonne prise en compte du risque afférent à cette nappe de lignes THT.

<sup>6</sup> Ces éléments sont repris dans le rapport « Effets sanitaires liés à l'exposition aux champs électromagnétiques basses fréquences d'avril 2019 avis de l'Anses, rapport d'expertise collective. Par ailleurs l'instruction du 15 avril 2013 dite circulaire Batho précisait que « l'office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques recommande pour sa part la formalisation de manière non contraignante d'une zone de prudence où serait dissuadée la construction d'installation accueillant de jeunes enfants dans un rayon où le champ magnétique est supérieur, en moyenne sur 24 heures à 0,4  $\mu\text{T}$  ».

<sup>7</sup> Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité ; Numéro NOR : DEVP1309892J.

**(7) L'Autorité environnementale recommande de :**

- déplacer l'aire de jeux pour enfants et le terrain de sport vers une zone où l'exposition aux champs électromagnétiques (CEM) ne présente pas de risque sanitaire ;
- expliquer les raisons qui peuvent justifier la différence entre les champs électromagnétiques constatés et ceux de référence indiqués pour une ligne aérienne de 400 kV dans l'instruction ministérielle du 15 avril 2013, à défaut d'engager une nouvelle campagne de mesure des CEM ;
- en tirer les conséquences pour la protection des populations.

Les documents évoquent par ailleurs la présence d'une canalisation de transport de gaz (GRTgaz) traversant la zone du projet. Elle intercepte notamment le secteur de construction de logements au sud-est du périmètre de la ZAC. Les contraintes d'urbanisme liées à la présence de cette canalisation (construction d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH)) sont évoquées succinctement et sans préciser clairement la manière de les respecter et les conséquences sur l'organisation du chantier.

**(8) L'Autorité environnementale recommande de fournir une description précise de l'organisation du chantier compte tenu du passage d'une canalisation de transport de gaz dans la zone du projet.**

### **3.6. Le climat et l'adaptation au changement climatique**

L'étude d'impact reconnaît les enjeux climatiques du territoire, notamment la vulnérabilité du quartier aux îlots de chaleur urbains (ICU) en raison de sa forte imperméabilisation et de sa densité. Elle mentionne différentes mesures pour lutter contre ce phénomène, telles que le choix de matériaux adaptés et la végétalisation ambitieuse des espaces.

Cependant, l'analyse de l'Autorité environnementale révèle des insuffisances dans la prise en compte de ces enjeux. Les mesures proposées pour lutter contre les ICU manquent de précision. Par exemple, si la végétalisation est évoquée, les essences d'arbres et de plantes choisies, leur densité et leur distribution à l'échelle du quartier ne sont pas précisées. La densité de plantation et la répartition des espaces verts doivent être optimisées pour maximiser leur effet rafraîchissant. Le choix des matériaux doit être justifié par leurs caractéristiques thermiques (inertie, capacité à réfléchir le rayonnement solaire) et leur impact sur le microclimat urbain. De même, le choix des matériaux de construction et de revêtement reste vague, sans référence à leurs propriétés thermiques et à leur albédo.

L'Autorité environnementale rappelle qu'une réflexion approfondie doit systématiquement être menée sur cet enjeu, en lien avec le réchauffement climatique. Il convient de prendre en compte les travaux scientifiques récents estimant que le réchauffement des températures en France à l'horizon 2080-2010 sera de l'ordre de + 4 °C en moyenne annuelle selon le scénario dit « tendanciel »<sup>8</sup>. Un tel réchauffement est également marqué par des épisodes caniculaires plus intenses (trente jours au lieu de six) et durables avec des anomalies de température estivale de + 5 °C à + 10 °C.

Pour l'Autorité environnementale, il est donc nécessaire d'examiner comment le quartier peut être adapté à cette évolution (pour la partie construction neuve, mais aussi pour les logements existants, les espaces publics, etc.) afin d'éviter d'altérer la santé de ses habitants.

**(9) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse du phénomène d'îlot de chaleur urbain à l'état initial et dans l'évolution attendue de l'occupation des sols, d'évaluer l'impact du projet sur l'exposition des habitants et usagers du quartier à ce phénomène et de**

---

<sup>8</sup> Aurélien Ribes, Julien Boé, Saïd Qasmi, Brigitte Dubuisson, Hervé Douville et Laurent Terray, « An updated assessment of past and future warming over France based on a regional observational constraint », Earth System Dynamics, vol. 13, no 4, 2022, p. 1397-1415.

### **définir des mesures qui permettent de le réduire en tenant compte des dernières projections nationales en la matière.**

Le maître d'ouvrage présente l'utilisation des énergies renouvelables et la réduction des émissions des gaz à effet de serre comme des objectifs principaux du projet. Ainsi, un diagnostic énergétique a été réalisé à l'échelle du quartier. Il comporte l'étude des potentiels en production d'énergie à partir de ressources renouvelables mais ne détaille pas précisément la part des besoins énergétiques que les énergies renouvelables couvriront (page 389)

Un réseau de chaleur urbain est déjà déployé au sein du quartier de Marcouville et alimente 33 000 logements répartis sur les communes de Cergy, Éragny-sur-Oise, Saint-Ouen-l'Aumône et Pontoise, ainsi que de nombreux équipements. Ce réseau a vocation à être la principale source de chauffage du quartier des Hauts de Marcouville.

Le projet prévoit également la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les nouveaux bâtiments construits. Cependant, l'Autorité environnementale constate que les émissions de gaz à effet de serre actuelles du quartier, et celles qui seront générées par le projet, notamment du fait des démolitions-reconstructions prévues, ne sont pas quantifiées. Plus généralement, aucun bilan carbone du projet en phase de construction et d'exploitation n'est réalisé. Il s'agit pourtant d'un élément indispensable à la définition du projet pour orienter les choix d'aménagements et de modes constructifs, en prenant en compte leurs impacts sur les émissions de gaz à effet de serre.

#### **(10) L'Autorité environnementale recommande de :**

- **donner une valeur chiffrée des besoins énergétiques couverts par les énergies renouvelables ;**
- **'estimer les 'émissions de gaz à effet de serre générées par le projet dans l'ensemble de ses composantes suivant une approche d'analyse de cycle de vie ;**
- **définir en conséquence les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation envisagée pour améliorer ces bilans.**

L'intégration des enjeux climatiques dans le projet de renouvellement urbain de Marcouville doit être une priorité à toutes les étapes, de la conception du quartier à celle des bâtiments. L'aménagement urbain doit favoriser un microclimat agréable et réduire la vulnérabilité du quartier aux canicules et aux événements climatiques extrêmes. L'orientation des bâtiments, la création d'espaces ombragés, la gestion des eaux pluviales et la circulation de l'air sont autant d'éléments à prendre en compte pour atteindre cet objectif.

Parallèlement, la conception des bâtiments doit anticiper le réchauffement climatique et ses conséquences, notamment l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des canicules. L'utilisation de biomatériaux, une architecture favorisant la circulation naturelle du vent et une isolation renforcée sont autant de solutions pour réduire l'impact environnemental des bâtiments et améliorer le confort des habitants. De plus, la construction de bâtiments réversibles et adaptables à plusieurs activités différentes permettrait d'éviter de futures démolitions, contribuant ainsi à la durabilité du quartier et à la réduction de son empreinte environnementale sur le long terme.

### **3.7. Les mobilités**

Le projet de renouvellement urbain de Marcouville vise à désenclaver le quartier et à améliorer son accessibilité. Cependant, l'étude d'impact révèle que le désenclavement semble principalement axé sur la voiture individuelle, avec la création de nouvelles voies de circulation et d'accès au stationnement, sans qu'une stratégie claire et ambitieuse soit mise en avant pour favoriser les mobilités douces et les transports en commun.

Si l'étude d'impact s'efforce d'évaluer précisément l'augmentation du trafic routier générée par le projet et de démontrer la compatibilité des infrastructures routières vis-à-vis du trafic routier projeté, les dispositions prises pour favoriser les modes de mobilités alternatives restent peu détaillées voire inexistantes. L'étude d'impact est incomplète en ce qui concerne l'évaluation précise des flux de déplacements par les transports en commun et par les mobilités actives. De plus, l'analyse des mobilités actives ne prend en compte que les

déplacements domicile/travail et ne prend pas en compte les autres motifs de déplacements qui sont pourtant plus nombreux (loisirs, commerces, etc.).

Il convient en outre de mettre en œuvre des mesures visant à limiter l'usage de la voiture individuelle. Or, le projet prévoit de démultiplier les accès routiers au parking souterrain et de faciliter son raccordement aux habitations. Ce choix facilite l'usage de la voiture et par conséquent le rend plus attractif, comme c'est le cas du développement d'infrastructures routières qui relient le quartier des Hauts de Marcouville au reste de la ville de Pontoise.

L'Autorité environnementale rappelle l'importance que représente la RD 915 qui accueille 70 000 véhicules par jour. La vitesse est selon les portions de cette route au niveau de projet de 70 km/h ou de 90 km/h. Le dossier de ZAC évoque une disposition du plan local de déplacement approuvé le 13 décembre 2016 par la communauté d'agglomération pour abaisser la vitesse à 50 km/h. Un tel abaissement de la vitesse aurait évidemment des conséquences importantes sur la santé des populations par une réduction des pollutions sonores et atmosphériques.

**(11) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter l'analyse de l'état initial des mobilités par une étude plus détaillée des déplacements en transport en commun et des mobilités actives, afin d'identifier le potentiel de développement de ces modes alternatifs à la voiture ;
- présenter une stratégie claire et détaillée en faveur des modes de déplacement alternatifs à la voiture, et limitant l'usage de cette dernière, fondée sur la création de chaînes de déplacement sécurisées et confortables vers les principales centralités urbaines ;
- préciser les évolutions attendues des vitesses de circulation sur la RD915 conformément aux orientations du plan local de déplacement adopté par la communauté d'agglomération.

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

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

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](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr).

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

Délibéré en séance le 7 août 2024

Siégeaient :

Isabelle BACHELIER-VELLA, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON  
M. Éric ALONZO s'est déporté dans ce dossier

# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions alternatives aux relocalisations choisies en explorant d'autres possibilités pour désenclaver le quartier et de comparer ces différentes solutions alternatives au regard des enjeux sanitaires, climatiques et environnementaux. .... 12
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - se fonder sur un bilan carbone détaillé de la phase chantier, afin de mettre en place des mesures ERC ciblées pour minimiser l'empreinte carbone du projet ; - compléter l'étude d'impact par un volet décrivant l'ensemble des travaux prévus sur l'existant, les effets attendus et décrivant de manière détaillée la prise en compte des enjeux à venir, notamment l'adaptation au changement climatique du quartier à horizons 2030, 2050 et 2100. .... 13
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - définir des mesures permettant d'éviter ou de réduire significativement l'exposition au bruit des habitants et usagers actuels et futurs, par référence aux valeurs limites établies par l'OMS en matière de risques sanitaires, y compris lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs ; - préciser les dispositions envisagées pour que les logements existants soient mieux protégés des nuisances sonores lorsque celles-ci excèdent les niveaux précités ; - indiquer dans l'étude d'impact le nombre de personnes soumises à des niveaux de bruit supérieurs à ceux définis par l'OMS pour considérer l'effet néfaste du bruit sur la santé, par îlot, avant et après l'opération. .... 14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer la localisation du bâtiment nommé "Équerre" et du bâtiment de la frange sud-est au regard des nuisances générées par les axes routiers qui les bordent dans un souci de protection de la santé humaine. .... 15
- (5) L'Autorité environnementale recommande de modéliser précisément l'environnement sonore projeté des emplacements destinés à accueillir des populations sensibles et de s'assurer de la compatibilité de ces emplacements avec les activités prévues. .... 15
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par des mesures de la qualité de l'air plus précises et régulières, en particulier dans les secteurs particulièrement exposés, en tenant compte des valeurs retenues par l'OMS pour caractériser les effets néfastes de la pollution de l'air sur la santé humaine ; - définir ou renforcer les mesures d'évitement et de réduction' en conséquence, en démontrant leur efficacité par des objectifs chiffrés et une évaluation des effets attendus. .... 16
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une analyse des risques sanitaires résiduels en fin de chantier et avant l'ouverture de la crèche et de la maison de quartier pour s'assurer de l'absence de remontée de gaz du sol et s'assurer de la qualité de l'air intérieur dans ces bâtiments - compléter l'étude d'impact par une analyse de la pollution des sols au niveau du futur bâtiment d'habitation au sud-est de la ZAC. .... 16
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - déplacer l'aire de jeux pour enfants et le terrain de sport vers une zone où l'exposition aux champs électromagnétiques (CEM) ne présente pas de risque sanitaire ; - expliquer les raisons qui peuvent justifier la différence entre les champs électromagnétiques constatés et ceux de référence indiqués pour une ligne aérienne de 400 kV dans l'instruction

ministérielle du 15 avril 2013, à défaut engager une nouvelle campagne de mesure des CEM ; - en tirer les conséquences pour la protection des populations..... 18

(8) L’Autorité environnementale recommande de fournir une description précise de l’organisation du chantier compte tenu du passage d’une canalisation de transport de gaz dans la zone du projet. .... 18

(9) L’Autorité environnementale recommande de compléter l’étude d’impact par une analyse du phénomène d’îlot de chaleur urbain à l’état initial et dans l’évolution attendue de l’occupation des sols, d’évaluer l’impact du projet sur l’exposition des habitants et usagers du quartier à ce phénomène et de définir des mesures qui permettent de le réduire en tenant compte des dernières projections nationales en la matière..... 18

(10) L’Autorité environnementale recommande de : - donner une valeur chiffrée des besoins énergétiques couverts par les énergies renouvelables ; - estimer les émissions de gaz à effet de serre générées par le projet dans l’ensemble de ses composantes suivant une approche d’analyse de cycle de vie ; - définir en conséquence les mesures d’évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation envisagée pour améliorer ces bilans..... 19

(11) L’Autorité environnementale recommande de : - compléter l’analyse de l’état initial des mobilités par une étude plus détaillée des déplacements en transport en commun et des mobilités actives, afin d’identifier le potentiel de développement de ces modes alternatifs à la voiture ; - présenter une stratégie claire et détaillée en faveur des modes de déplacement alternatifs à la voiture, et limitant l’usage de cette dernière, fondée sur la création de chaînes de déplacement sécurisées et confortables vers les principales centralités urbaines ; - préciser les évolutions attendues des vitesses de circulation sur la RD915 conformément aux orientations du plan local de déplacement adopté par la communauté d’agglomération. ....20