



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

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

n° 007084/A P du
12/12/2025

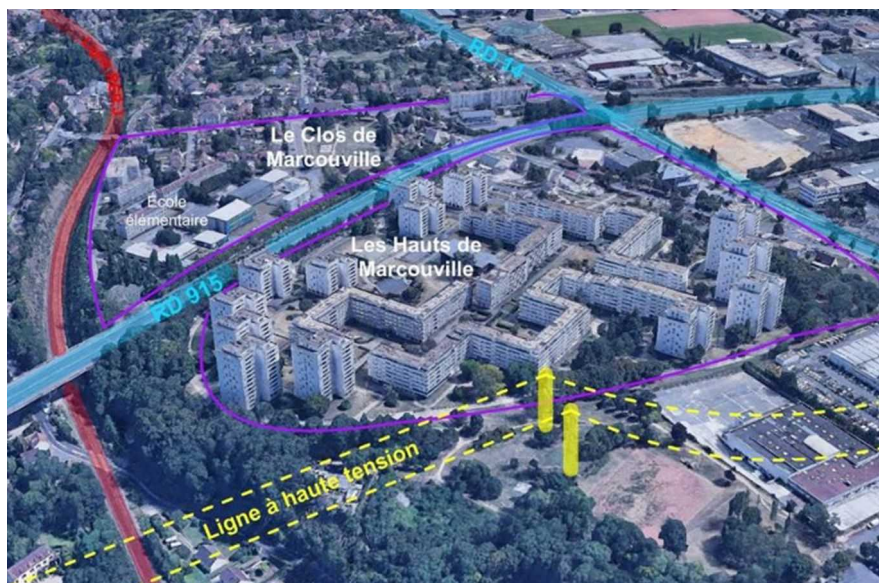


Illustration 1: Le quartier de Marcouville est composé de deux parties séparées par la RD 915 (boulevard de la Viosne). Le secteur est particulièrement exposé aux nuisances (sonores, pollution atmosphérique...) du fait de sa proximité par rapport aux routes, chemin de fer et ligne à haute tension (source : Google Earth, annotations de l'Autorité environnementale).



Illustration 2: Grandes lignes du projet (EI, figure 13)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de renouvellement urbain du quartier « Les Hauts de Marcouville » porté par la commune de Pontoise, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et le bailleur social Erigère, et situé sur les communes de Pontoise et d'Osny, dans le département du Val d'Oise. Il porte également sur son étude d'impact actualisée en septembre 2025. La saisine est effectuée dans le cadre du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (Zac) « Les Hauts de Marcouville ».

Ce projet de renouvellement urbain vise à transformer en profondeur ce quartier, marqué par un tissu urbain dégradé et vieillissant, un enclavement urbain et social, ainsi que des problématiques de sécurité et de gestion des espaces publics. L'essentiel des travaux est prévu sur le secteur des Hauts de Marcouville (moitié Ouest du quartier).

Le projet prévoit de démolir une partie de la dalle structurant le quartier, des bâtiments d'habitation (56 logements), le foyer de jeunes travailleur (78 chambres), la crèche, et des commerces. Sur la frange Sud, il prévoit la construction de 107 logements, répartis en trois ensembles bâtis. Le bâtiment « La Baleine » fera l'objet d'une requalification et d'une extension et accueillera une bibliothèque et un centre social. Une nouvelle crèche sera implantée au sud-ouest du quartier. Le projet prévoit également la résidentialisation de 807 logements sociaux, et hors quartier, la reconstitution de 96 logements sociaux.

Le projet comprend l'aménagement ou la requalification d'espaces publics (dont une place publique « jardin », des aires de jeux, et un « talus paysager » à l'entrée Sud), d'équipements sportifs (sur les jardins à l'est de la RD 915), d'un nouvel accès depuis le boulevard de la Viosne, d'une nouvelle voie carrossable, de pistes cyclables et parcours PMR, et de deux passerelles (une rénovée, une créée). Le parking souterrain sera réhabilité et sécurisé, et 310 places de stationnement seront aménagées en surface.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent les déplacements et pollutions associées, et la contribution du projet et l'adaptation du quartier au changement climatique.

Ce projet a fait l'objet d'un précédent avis de l'Autorité environnementale le 7 août 2024.

L'Autorité environnementale constate globalement que l'étude d'impact a été actualisée avec des études complémentaires (exemple : bilan carbone), et des éléments de réponse aux recommandations de l'Autorité environnementale (exemple : mobilités). Un des apports importants de l'actualisation concerne la contribution du projet et l'adaptation du quartier au changement climatique.

L'Autorité environnementale constate toutefois :

- le maintien voire l'aggravation de la forte exposition des nouveaux logements et de la crèche au bruit routier, et l'insuffisance de démonstration de l'absence de solution alternative satisfaisante à leur localisation ;
- l'absence d'actualisation de l'étude acoustique, malgré la modification significative de la configuration du projet (exemple : abandon de la construction du bâtiment « Equerre » et perte de son effet d'écran acoustique) ;
- l'absence d'ambition suffisante du projet en faveur de sa décarbonation.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
2. Historique du dossier et précédent avis de l'Autorité environnementale.....	13
2.1. Historique du projet.....	13
2.2. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	13
3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels.....	14
3.1. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	15
3.2. La phase chantier et les travaux sur l'existant.....	18
3.3. Les mobilités.....	18
3.4. Les nuisances sonores.....	19
3.5. La qualité de l'air.....	22
3.6. La pollution du sol.....	24
3.7. Les risques technologiques.....	24
3.8. Les émissions de gaz à effet de serre.....	25
3.9. L'adaptation du quartier au réchauffement climatique.....	27
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	30
ANNEXE.....	31
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	32

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'environnement¹ 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 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 13 octobre 2025, dans le cadre d'une procédure de réalisation de Zac, par le préfet du Val-d'Oise pour avis sur le projet de renouvellement urbain du quartier « Les Hauts de Marcouville » (porté par la commune de Pontoise, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et le bailleur social Erigère, et situé sur les communes de Pontoise et d'Osny, dans le département du Val d'Oise), et sur son étude d'impact actualisée, datée du mois de septembre 2025.

Le projet de renouvellement urbain du quartier « Les Hauts de Marcouville » 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).

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 la MRAe le 13 octobre 2025. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément 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. Sa réponse du 19 novembre 2025 est prise en compte dans le présent avis.

Conformément à sa délibération du 09 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 19 novembre à Isabelle BACHELIER-VELLA la compétence à statuer sur le projet de renouvellement urbain du quartier « Les Hauts de Marcouville ».

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

La délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

¹ L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : 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).

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.

Avis détaillé

1. Présentation du projet

La commune de Pontoise est située à 25 km au nord-ouest de Paris et comptait 31 327 habitants en 2021 (Insee). Elle porte, avec la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, et Erigère (bailleur social), 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.

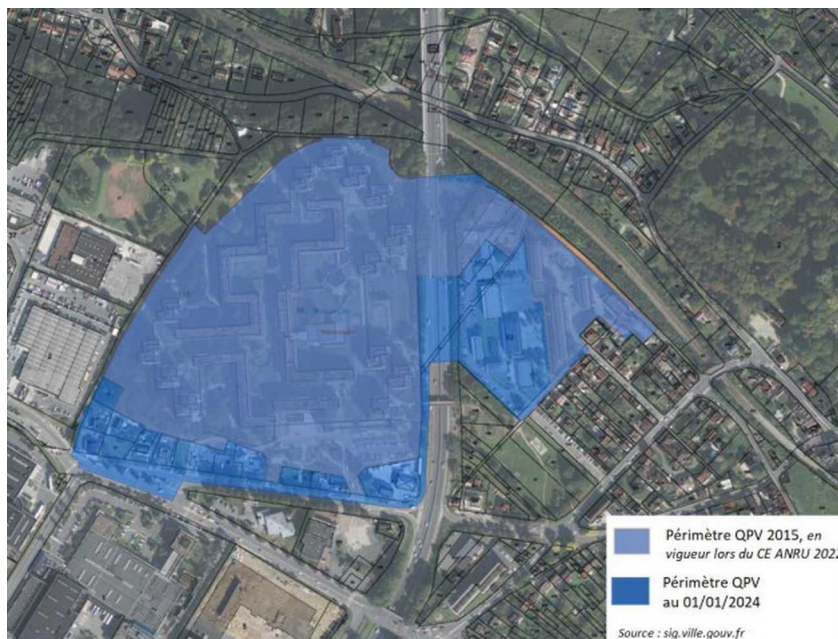


Illustration 3: Le quartier prioritaire de la ville (EI, figure 82)

■ Description du quartier existant

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), et des infrastructures qui l'entourent ou le traversent : boulevard de la Viosne (route départementale (RD) 915) à caractère de voie rapide, lignes à haute tension, voie ferrée. Il est marqué par un tissu urbain dégradé et vieillissant, un enclavement social, ainsi que des problématiques de sécurité et de gestion des espaces publics.

Le quartier se divise en deux secteurs reliés par une passerelle piétonne surplombant la RD 915.

● Les Hauts de Marcouville

Situé majoritairement sur la commune de Pontoise, il s'agit d'un grand ensemble situé à l'ouest de la RD 915, construit sur une dalle structurante de 35 000 m², 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), et des équipements sportifs. Ce secteur est marqué par une forte densité et un nombre très limité d'espaces verts arborés. Il bénéficie d'un accès principal situé au sud, à l'entrée d'un gigantesque parking souterrain de 50 000 m². La dalle, vieillissante, s'est effondrée en juillet 2020 à la suite d'un incendie.

L'ensemble des logements de ce secteur ont déjà fait l'objet de travaux de réhabilitation: les copropriétés, de 2012 à 2019 (travaux sur l'enveloppe des bâtiments, mises aux normes électriques), les logements sociaux, de 2009 à 2013 (étanchéité, isolation thermique par l'extérieur, ventilation mécanique contrôlée, mise aux normes électriques, réfection des salles de bain, remplacement des ascenseurs et des colonnes montantes), et le foyer de jeunes travailleurs, en 2005 (création de salles de bain).

- **Le Clos de Marcouville**

Situé sur la seule commune de Pontoise à l'est du boulevard de la Viosne, il s'agit d'un secteur arboré mieux intégré à la ville, comprenant 136 logements sociaux, l'école Ludovic Piette et des pavillons.

Les constructions de ce secteur ont fait l'objet d'une réhabilitation entre 2019 et 2021: isolation thermique par l'extérieur et mise aux normes des logements.

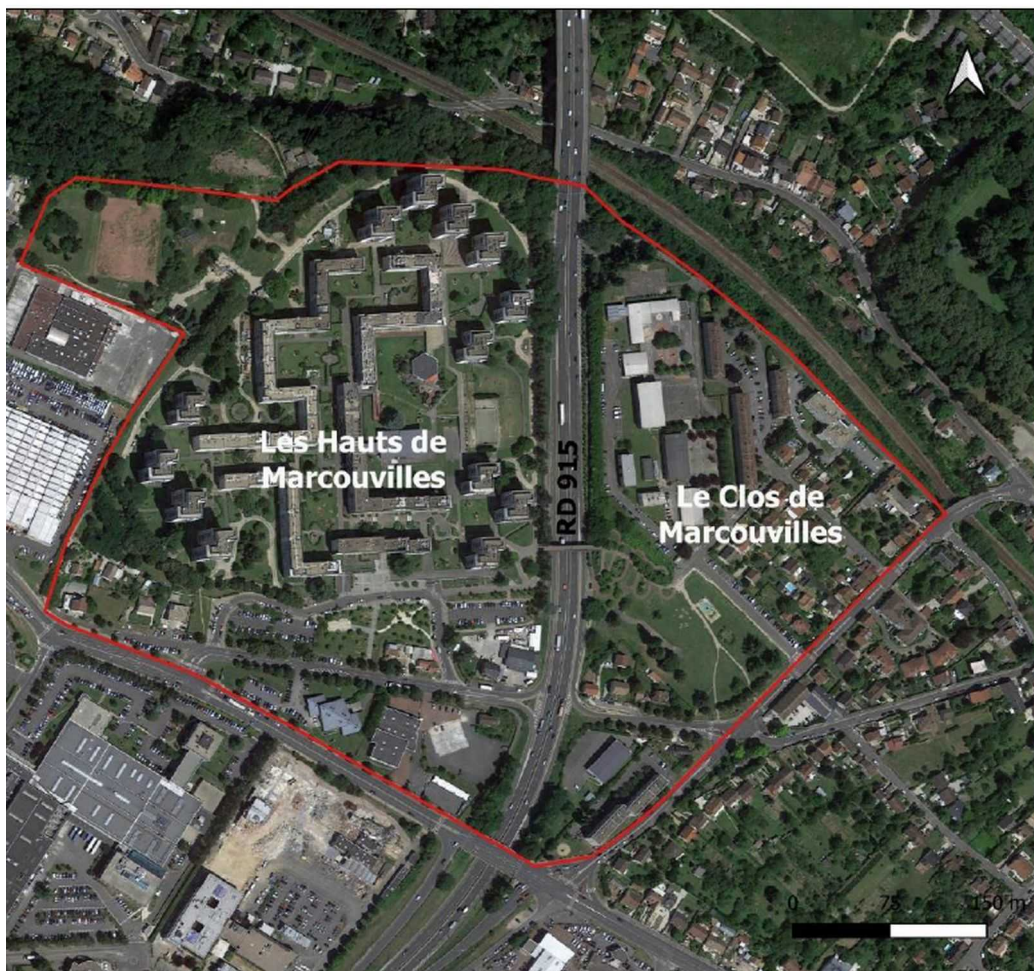


Illustration 4: Vue aérienne du quartier de Marcouville (EI, figure 5)

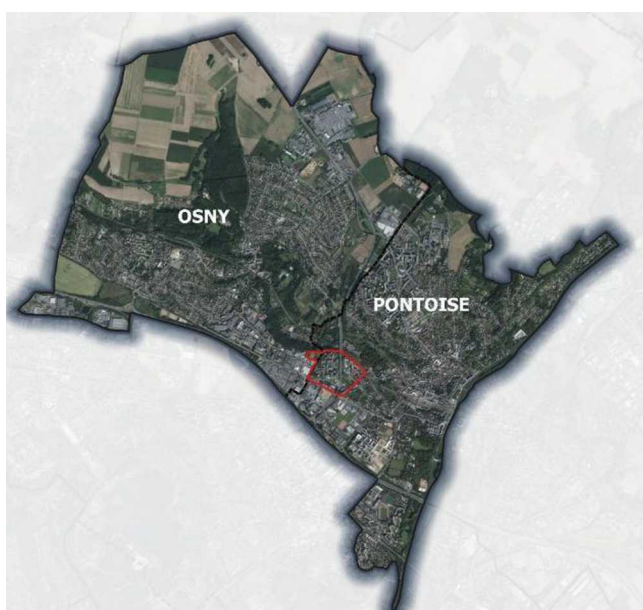
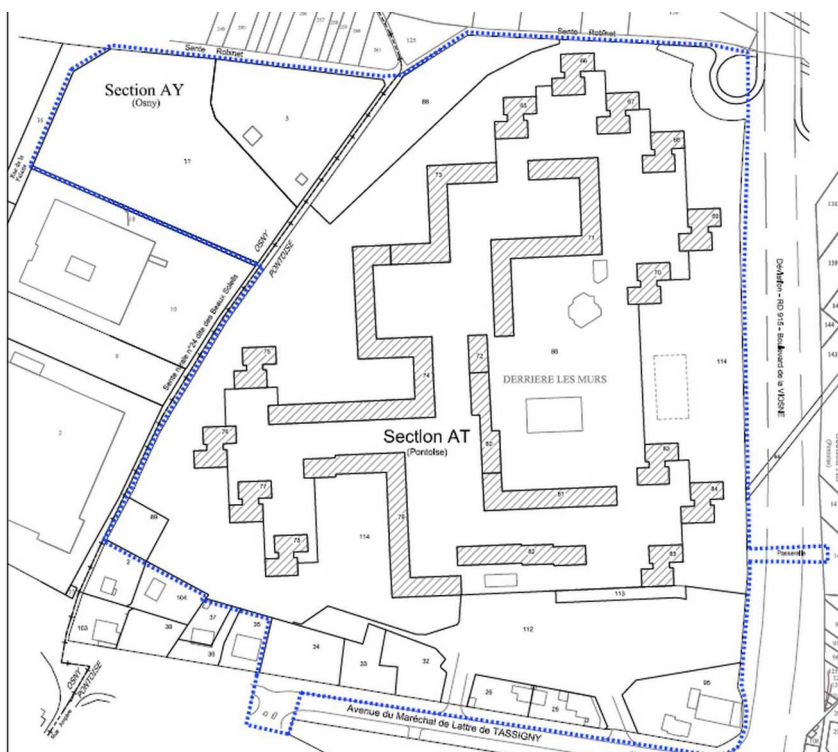


Illustration 5: plan de situation (EI, p21)

■ Périmètre de Zac

Le périmètre de la Zac « Les Hauts de Marcouville », s'étend sur 11 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 sur la commune d'Osny.



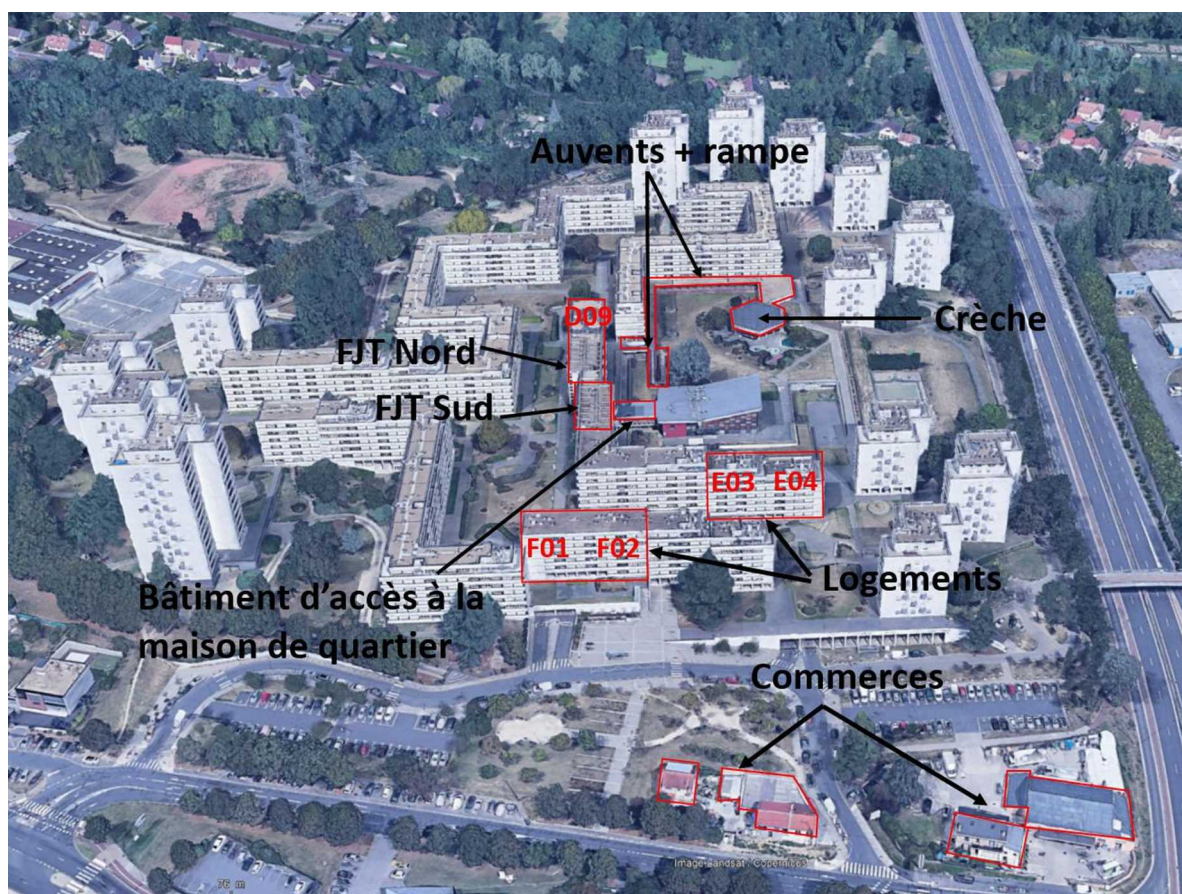


Illustration 7: Localisation des bâtiments à démolir (EI, figure 17)

• Constructions et rénovations

Sur la frange sud, le projet prévoit la construction de 107 logements (soit une dizaine de plus que dans le dossier de création de Zac), répartis en trois ensembles bâtis de R+1 à R+3.

Il n'est plus prévu de construire le bâtiment « Équerre » programmé initialement dans le cadre du dossier de création de Zac.

Le bâtiment du centre socio-culturel «La Baleine» fera l'objet d'une requalification et d'une extension et accueillera une bibliothèque. Un centre social sera également implanté dans ce même bâtiment, à la place de la crèche initialement prévue dans le dossier de création de Zac. Cette nouvelle crèche, de 30 berceaux, sera désormais implantée au sud-ouest, hors périmètre de la Zac.

Le projet prévoit également la résidentialisation de 807 logements sociaux, c'est-à-dire la rénovation de leurs parties communes et le traitement des espaces résidentiels extérieurs. Sur le secteur du Clos de Marcouville, des travaux de résidentialisation ont déjà été engagés en 2023 par Erigère et doivent s'achever d'ici fin 2024.

Hors quartier de Marcouville, le projet prévoit la reconstitution de 96 logements sociaux, sur la Zac Bossut et le « secteur Louvrais ».

• Espaces publics

Le projet comprend également l'aménagement ou la requalification:

- d'espaces publics : place publique « jardin », aires de jeux sur la dalle (à l'emplacement de la crèche existante), talus paysager en pleine terre à l'entrée sud, promenade centrale, etc. ;

- d'équipements sportifs à l'emplacement de jardins localisés à l'est de la RD 915 ;
- d'une nouvelle trame viaire incluant :
 - à l'est, un nouvel accès depuis le boulevard de la Viosne, une nouvelle voie carrossable (qui sera bordée de commerces), et un nouvel arrêt de bus ;
 - la requalification de la voie technique périphérique (voie verte, collecte de déchets, pompiers, véhicules d'entretien) ;
 - des pistes cyclables en partie sur chaussée carrossable, et des parcours PMR.

Le projet prévoit la rénovation sommaire de la passerelle existante du Boulevard de la Viosne, et l'aménagement d'une nouvelle passerelle dans son prolongement.

Le cœur de quartier, actuellement une esplanade en grande partie désertée et dévitalisée, sera ainsi « *ramené sur le sol naturel* », et rendu accessible aux voitures et aux bus depuis le nouvel accès créé depuis la RD 915. Selon l'étude d'impact, cela participera au désenclavement et à la sécurisation du quartier.

Le projet prévoit également l'aménagement de plusieurs parkings :

- la réhabilitation du grand parking souterrain (amélioration de l'étanchéité, de la sécurité incendie, etc.), en y construisant cinq poches de stationnement indépendantes et sécurisées, sur environ 35 000 m², jusqu'à un niveau N-3 ;
- l'aménagement de 310 places de stationnement en surface dans le quartier, dont 140 places sur le terrain de sport Nord-ouest, 55 places le long de la voie nouvelle, et 30 places à proximité de l'équipement « La Baleine ».

Une partie de la dalle et des sous-sols étant démolie, certains stationnements seront reconstitués en parkings aériens sécurisés, notamment pour les tours au Sud-Est du quartier.

A terme, chaque logement bénéficiera d'une place de stationnement.

2. Historique du dossier et précédent avis de l'Autorité environnementale

2.1. Historique du projet

En 2024, l'Autorité environnementale a été 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. Elle a émis un premier avis n°MRAe APIJF-2024-051 le 7 août 2024 (portant sur une précédente version du projet et de son étude d'impact datée d'avril 2024). La Zac a ensuite été créée le 17 décembre 2024. Le projet a été déclaré d'utilité publique le 16 avril 2025.

La présente saisine a été élaborée sur la base d'une mise à jour, datée de septembre 2025, de l'étude d'impact. Cette mise à jour intègre notamment la réalisation d'études complémentaires (bilan carbone, adaptation au changement climatique, nouvelles mesures de la pollution du site, etc. - cf infra), des évolutions du projet (déplacement du projet de crèche, abandon du projet de construction du bâtiment Equerre, etc. - cf infra), et prend en compte certaines observations émises par l'Autorité environnementale en août 2024.

2.2. 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 réalisation de la Zac.

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 présentées en détail, puis restituées dans un tableau de synthèse faisant le lien avec les incidences correspondantes.

Le résumé non technique 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.

L'actualisation de l'évaluation environnementale est de qualité inégale.

Les aspects positifs concernent notamment les nouvelles études approfondissant l'analyse des impacts et la séquence ERC (exemples : bilan carbone, étude de l'adaptation du quartier au changement climatique).

Les points à améliorer concernent notamment :

- le maintien voire l'aggravation de la forte exposition des nouveaux logements et de la crèche au bruit routier, et l'insuffisance de la démonstration de l'absence de solution alternative satisfaisante en la matière ;
- l'absence d'actualisation de l'étude acoustique, malgré la modification significative de la configuration du projet (exemple : abandon de la construction du bâtiment « Equerre » et perte de son effet d'écran acoustique) ;
- l'absence de mise en œuvre des leviers de décarbonation du projet mentionnés dans le bilan carbone, et de prise en compte des leviers portant sur l'économie circulaire de la construction ;
- l'absence de modélisation de la surchauffe urbaine estivale dans l'espace public et les logements une fois le projet réalisé.

3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels

La première version de l'étude d'impact relative au projet de renouvellement urbain du quartier « Les Hauts de Marcouville », produite dans le cadre du dossier de création de Zac, avait donné lieu à de premières recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis en date du 7 août 2024.

La présente analyse de l'Autorité environnementale expose les recommandations maintenues ou modifiées et celles qui, dans la version transmise de l'étude d'impact actualisée, lui semblent satisfaites.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 7 août 2024

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

3.1. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'Autorité environnementale avait recommandé 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.

Cette recommandation a été partiellement prise en compte.

Le programme de démolition avait fait l'objet d'une remarque de l'Autorité environnementale : « le maître d'ouvrage aurait pu envisager des solutions alternatives en cherchant d'autres moyens que la démolition pour désenclaver le quartier ».

A cet égard, l'étude d'impact initiale justifiait la démolition des bâtiments F01, F02, E03, E04, D09, et du FJT Nord, 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.

Dans l'étude d'impact actualisée, les porteurs de projet ajoutent à cet argumentaire que :

- « les démolitions prévues par le projet ne peuvent être substituées par des réhabilitations car le programme de démolition ne vise pas à répondre à une problématique d'obsolescence mais à une problématique d'enclavement » ;
- les études urbaines ont « démontré la nécessité de rouvrir le quartier vers l'Est pour retrouver la logique de sa configuration initiale ».

Globalement, l'argumentaire actualisé est pertinent, mais doit être validé par une étude comparative de

(1) L'Autorité environnementale recommande

- d'étayer le choix du programme de démolitions retenu, par rapport aux deux variantes déjà étudiées, en comparant les coûts financiers, les émissions de gaz à effet de serre, et les impacts acoustiques indirects engendrés par chacune des solutions étudiées ;
- d'étudier de nouvelles solutions alternatives consistant à relocaliser (dans les zones plus calmes du quartier, ou hors du quartier), la crèche et une partie des nouvelles constructions de logements.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 7 août 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
	solutions alternatives (cf ci-dessous). Le projet initial prévoyait la requalification du demi-foyer de jeunes travailleurs (FJT Sud) en 43 logements locatifs sociaux. Cependant, une étude de faisabilité a révélé plusieurs difficultés, notamment financières, conduisant à démolir entièrement le FJT. Le projet actualisé prévoit donc davantage de démolitions que la version initiale du dossier de création de Zac. De plus, antérieurement à la création de Zac, il avait également été envisagé de maintenir les bâtiments F02 et E03, mais cette solution avait été écartée pour motifs techniques et financiers. In fine, la conception itérative du projet a donc conduit, pour motifs techniques et financiers, à augmenter par deux fois le volume de démolition projeté, et à abandonner les deux solutions alternatives précédentes comportant moins de démolitions. L'étude d'impact ne précise pas les surcoûts financiers inhérents à ces deux variantes, ni les gains qu'elles auraient représenté en termes d'émissions de gaz à effet de serre à court terme (par exemple, en 2033, horizon de mise en service du projet), ni les impacts négatifs liés à la propagation du bruit vers le cœur de quartier, qu'elles auraient permis d'éviter. L'Autorité environnementale demandait également de présenter plusieurs solutions à la relocalisation de la crèche d'une part, et à la construction d'immeubles résidentiel à l'angle d'axe routiers très fréquentés, d'autre part.	

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 7 août 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
	Désormais, le projet prévoit la construction de trois (au lieu d'un seul) ensembles bâtis comprenant des logements, sur la frange sud du projet, où la crèche sera également désormais positionnée. L'exposition aux pollutions routières des futurs usagers est donc plus défavorable dans cette nouvelle version du projet (plus d'usagers, plus sensibles, exposés à des pollutions élevées, notamment du bruit). Dans le dossier de création de Zac, la construction du bâtiment Equerre offrait aux futurs habitants une façade au calme, côté cœur de quartier. Il n'est pas démontré que le même niveau de calme soit atteint sur les façades côté quartier des bâtiments de la frange sud, dans la nouvelle configuration.	
	L'étude d'impact ne démontre pas qu'il n'existe pas d'autre solution alternative (n'ayant pas déjà été étudiée) d'implantation de ces usages au sein du quartier, par exemple du petit collectif dans les zones plus calmes (exemple : moins de 60 dB) inscrites dans les angles droits formés par les barres d'immeuble, ou pour la crèche, au rez-de-chaussée d'un bâtiment existant.	
	L'étude d'impact indique que <i>« le projet consiste au renouvellement urbain d'un quartier existant et non à une ouverture à l'urbanisation. Ainsi, les contraintes de bruit s'imposant au site ne pouvaient pas être évitées par le choix d'une autre localisation pour le projet, choix qui aurait par ailleurs posé d'autres problématiques en termes de consommation d'espaces, de besoins en infrastructures de déplacement ou en équipements publics ou de risque d'atteinte à des espaces protégées »</i>.	

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 7 août 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
---	---	---

Cet argumentaire mériterait d'être approfondi. En effet, les avantages et inconvénients d'une autre localisation doivent être objectivés par l'étude de solutions alternatives concrètes. De plus, la reconstitution d'une offre de logements sur la Zac Bossut et le secteur Louvrais, suggère qu'il est possible de reporter une partie de la programmation résidentielle hors de l'emprise du quartier.

3.2. La phase chantier et les travaux sur l'existant

L'Autorité environnementale avait recommandé 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.

Cette recommandation a été partiellement prise en compte. L'étude d'impact actualisée décrit les travaux sur l'existant et inclut désormais un bilan carbone et une analyse de l'adaptation du quartier au réchauffement climatique. Pour l'Autorité environnementale des approfondissements sont encore attendus concernant le bilan carbone et l'adaptation du quartier au réchauffement climatique (cf infra).

Voir recommandations concernant le bilan carbone et l'adaptation du quartier au réchauffement climatique (cf infra).

3.3. Les mobilités

L'Autorité environnementale avait recommandé 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 fa-

Cette recommandation a été globalement prise en compte. Les cheminements piétons seront entièrement refaits pour améliorer confort, sécurité et accessibilité (notamment PMR), avec éclairage, bancs et revêtements rénovés. Deux grands axes piétons structureront le quartier (nord/sud, est/ouest). Des itinéraires vélos et stationnements seront créés pour les usagers des commerces et/ou de l'équipement public. Le projet prévoit

Sans objet

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 7 août 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
veur 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.	également la requalification des cheminements existants pour en améliorer les parcours piétons et vélos. Ces différentes mesures permettent de répondre aux dysfonctionnements actuellement observés (à ce jour, les espaces sur dalle ne sont quasiment pas empruntés). Les connexions douces entre le quartier et ses abords sont renforcées, notamment par les aménagements de passerelles. Une nouvelle ligne de bus (ligne 46) a été mise en service en novembre 2023 à la demande de la CACP pour renforcer l'offre de mobilité. Celle-ci dispose d'un arrêt au sud du quartier de Marcouville. La ligne de bus permet un accès direct au RER A et au pôle de loisirs et commerces. De plus, la vitesse de circulation a été réduite à 70 km/h sur la RD 915 au droit du quartier, et sera limitée entre 20 et 30 km/h sur le projet.	

3.4. Les nuisances sonores

L'Autorité environnementale avait recommandé 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

Cette recommandation a été partiellement prise en compte.

Le projet prévoit la construction de trois ensembles bâtis résidentiels, et de la nouvelle crèche, sur la frange sud du projet. Selon l'Autorité environnementale, qui a comparé les cartes de bruit de l'étude d'impact avec les plans de projet, certaines façades des logements situés à l'angle sud-est seront exposées à plus de 70 dB de Laeq en journée. Certaines façades des logements situés au milieu de la frange sud, seront exposées à plus de 65 dB de Laeq en journée. Les façades de la nouvelle crèche seront exposées à un bruit compris entre 65 et 70 dB (Laeq en journée). Les cartes de Bruitparif montrent des

- (2) L'Autorité environnementale recommande :
- d'actualiser la modélisation acoustique en tenant compte de la nouvelle configuration des bâtiments, et de la réduction de la vitesse à 70 km/h sur la RD 915 ;
 - de caractériser précisément l'environnement sonore en façade des futurs bâtiments (logements, crèche) ;
 - d'approfondir les mesures de réduction présentées, de manière à ce que les façades de ces bâtiments (notamment celles des pièces

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 7 août 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
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.	expositions sonores du même ordre en Lden. Pour l'Autorité environnementale, il apparaît que les façades des nouvelles constructions devraient donc être exposées à un bruit largement supérieur aux valeurs guides de l'OMS (53 dB(A) de Lden) : jusqu'à + 15 voire +20 dB supplémentaires. L'étude d'impact actualisée ne caractérise pas spécifiquement cette exposition sonore. Le projet prévoit des mesures de réduction du bruit à la source : - développement des mobilités douces au sein du projet, et limitation de la vitesse de circulation sur la RD 915 (cf supra) ; mais la réduction acoustique induite par ces mesures n'est pas évaluée ; - dans le mémoire en réponse à l'avis n°MRAe APJIF-2024-051, il est indiqué que « <i>la mise en place d'un écran en bordure de la parcelle pourra être également étudiée afin de réduire l'exposition sonore des nouveaux bâtiments</i> » ; il convient de préciser si cette mesure est toujours d'actualité, et dans le cas contraire, de justifier le choix de ne pas la mettre en œuvre ; Le projet prévoit également des mesures de protection des nouvelles constructions contre le bruit : - isolement acoustique réglementaire (jusqu'à 36 dB de réduction), et ventilation mécanique contrôlée double flux comprenant une filtration de l'air entrant ; - les chambres « <i>seront placées là où l'ambiance sonore est plus favorable</i> » ; - les pièces de vie, comportant des ouvertures plus larges seront orientées côté jardin résidentiel interne, et les pièces de service (buanderie, salle de bain) sur les façades côté voirie, avec des ouvertures de taille limitée ;	de vie des logements) soient exposés à une ambiance sonore proche des valeurs guides de l'OMS pour le bruit routier.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 7 août 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
	- le bâtiment de logements au Sud-est a été positionné davantage en retrait de la RD 915 par rapport au dossier de création de Zac. Ces mesures sont pertinentes mais ne paraissent pas suffisantes, compte-tenu des niveaux de bruit élevés observés. Il convient de renforcer ces mesures ou d'actionner d'autres leviers : éloignement supplémentaire des bâtiments par rapport aux axes routiers, constructions tertiaires faisant écran acoustique, architecture des bâtiments formant des cœurs d'îlots « calmes », mur anti-bruit, etc. L'étude d'impact ne décrit pas les conséquences pour la santé de l'exposition sonore résiduelle des usagers des futures constructions. L'Autorité environnementale rappelle que l'exposition prolongée à un bruit routier supérieur aux valeurs guides de l'OMS peut notamment induire des troubles cardiaques. Pour l'Autorité environnementale, il convient a minima que les façades des pièces de vie des logements soient exposées à une ambiance sonore proche des valeurs guides de l'OMS pour le bruit routier. Depuis la réalisation de l'étude acoustique initiale, le projet a évolué : suppression du bâtiment « Équerre » initialement prévu en cœur de quartier², éloignement supplémentaire du bâtiment Sud-est par rapport à la RD 915, ajout de bâtiments résidentiels sur la frange Sud, implantation de la crèche au sud-ouest de la Zac. Selon l'étude d'impact actualisée, <i>« compte tenu du maintien des hypothèses principales du projet et de la faible ampleur des modifications apportées, il a été considéré qu'une actualisation de l'étude acoustique</i>	

² En cohérence avec l'avis n°MRAe APJIF-2024-051 qui recommandait de reconsidérer sa localisation.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 7 août 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
---	---	---

n'était pas nécessaire, les conclusions initiales demeurant pleinement valides ».

Pour, l'Autorité environnementale, cette affirmation doit être davantage étayée. En effet, le bâtiment « Equerre » aurait eu un effet d'écran acoustique préservant les bâtiments situés sur la moitié Ouest des Hauts de Marcouville, d'une propagation des nuisances sonores issues de la RD 915 (cette propagation étant due à la démolition du FJT). D'autre part, au vu de la cartographie Bruitparif, la crèche pourrait être exposée à environ 5 dB de plus, par rapport à son emplacement initial. Enfin, il importe d'évaluer l'effet d'écran acoustique induit par les nouveaux bâtiments, et bénéficiant au reste du quartier.

3.5. La qualité de l'air

L'Autorité environnementale avait recommandé 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.

Cette recommandation a été partiellement prise en compte.

Les teneurs moyennes en polluants routiers mesurées in situ sur la frange Sud sont un peu plus élevées que la pollution de fond ($17,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$), avec $18,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ au milieu de la frange Sud et $21,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ de NO_2 à l'angle Sud-est. Les autres polluants routiers mesurés sur la frange Sud sont représentatifs de la pollution de fond sur le site, soit environ $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ de pm_{10} , $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ de $\text{pm}_{2,5}$, et $0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ de Benzène.

Ces concentrations sont supérieures aux valeurs guide de l'OMS, au-delà desquelles la santé est altérée par la pollution atmosphérique ($15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ de pm_{10} , $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ de $\text{pm}_{2,5}$, $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ de NO_2).

L'emplacement des bâtiments semble influencer relativement peu sur l'exposition à la pollution atmosphérique

(3) L'Autorité environnementale recommande de modéliser précisément la qualité de l'air sur les emplacements destinés à accueillir les bâtiments de logements et la crèche sur la frange sud du projet, et de positionner l'ensemble bâti sud-est, davantage en retrait de la RD 915, ou à défaut, d'y développer une activité tertiaire plutôt que du logement (au moins sur les premiers niveaux).

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 7 août 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
---	---	---

des habitants. Néanmoins, l'exposition au NO2 et aux particules fines est plus élevée à l'angle Sud-est du projet, ce qui pose, au même titre que pour le bruit, la question du choix d'y implanter un bâtiment résidentiel.

De même que pour les nuisances sonores, aucune donnée précise n'est fournie concernant la pollution de l'air au droit des façades de ce futur bâtiment, des autres futurs bâtiments résidentiels de la frange Sud, et de la future crèche.

Des mesures de protection des bâtiments contre la pollution de l'air sont proposées dans l'étude d'impact (exemples : agencement des pièces, cf supra ; le positionnement des bouches de prise d'air neuf sera privilégié « *sur le côté le moins exposé du bâtiment* »). La réduction de la vitesse sur la RD 915 devrait réduire la pollution de l'air. Cependant, ces mesures semblent insuffisantes en l'absence d'une démarche plus ambitieuse d'éloignement des nouveaux bâtiments aux routes, notamment le bâtiment résidentiel sud-est. De plus, l'étude air et santé jointe à l'étude d'impact préconise, pour les bâtiments les plus exposés, le « *développement d'une activité tertiaire plutôt que du logement (au moins sur les premiers niveaux)* ». Or, il n'apparaît pas que cette mesure ait été retenue par les porteurs de projet.

3.6. La pollution du sol

L'Autorité environnementale avait recommandé de:

- réaliser une analyse des risques sanitaires résidentiels 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

Cette recommandation n'a pas été prise en compte, mais le projet a évolué, modifiant ainsi les impacts associés.

Le dossier présente des analyses de sol effectuées en octobre 2023, puis en mai 2024, ayant identifié des pollutions significatives dans le secteur du bâtiment « La Baleine », en hydrocarbures TPH (C5-C16) aliphatiques (8

(4) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les risques de pollution des sols sur la frange sud, et le cas échéant, d'étendre la campagne de mesures in situ et le plan de gestion envisagé à ce secteur, dans le but de supprimer les risques sanitaires correspon-

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 7 août 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
---	---	---

- 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.

543 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) et en COHV (600 à 859 $\mu\text{g}/\text{m}^3$), où la future crèche devait être implantée lors de la création de Zac.

La crèche sera désormais implantée sur la frange sud. Mais aucune mesure in situ ou analyse des risques de pollution des sols ne permet d'apprécier les risques sanitaires associés à cette nouvelle localisation, et de vérifier s'il est nécessaire de modifier le plan de gestion des pollutions esquissé dans le dossier de création de Zac.

dants pour les futurs habitants et la crèche.

L'Autorité environnementale avait recommandé:

- 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 ;
- d'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 ;
- d'en tirer les conséquences pour la protection des populations ;
- 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.

Ces recommandations ont été globalement prises en compte.

L'étude d'impact actualisé répond partiellement à la recommandation relative aux CEM et à celle de la canalisation de gaz.

Selon le mémoire en réponse, les porteurs de projet ont pris la décision de déplacer l'aire de jeux exposée aux CEM vers une zone à moindre risque sanitaire. Néanmoins, l'étude d'impact actualisée ne précise pas où (il n'est pas indiqué explicitement qu'il s'agit d'une des nouvelles aires de jeux du projet).

Le mémoire en réponse décrit les mesures de restrictions d'aménagement qui s'appliquent sur une bande de 2,5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz (modalités d'implantations de nouvelles canalisations, d'aménagement de voirie, plantations, murets, absence de fondations, etc.). Mais les conséquences de ces restrictions sur l'organisation du chantier ne sont pas précisées.

3.7. Les risques technologiques

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 7 août 2024

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

(10) L'Autorité environnementale avait recommandé :

- de donner une valeur chiffrée des besoins énergétiques couverts par les énergies renouvelables ;
- d'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 ;
- de définir en conséquence les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation envisagée pour améliorer ces bilans.

3.8. Les émissions de gaz à effet de serre

Cette recommandation a été partiellement prise en compte.

Les porteurs de projet ont réalisé un bilan carbone (émissions de GES émises par le projet), en phase de construction et d'exploitation, prenant notamment pour hypothèses :

- le raccordement de l'ensemble des lots neufs au réseau de chaleur urbain existant (chauffage, eau chaude sanitaire), qui alimente déjà les bâtiments du site, et qui présente un mix énergétique incluant des énergies renouvelables ;
- le recouvrement de 50 % des toitures par du solaire photovoltaïque ;
- une part « *non négligeable* » de matériaux biosourcés.

Le bilan carbone estime à 157 345 tCO₂ les émissions globales du quartier reconfiguré sur 50 ans.

Le bilan carbone prend pour référence un scénario alternatif du projet, correspondant au même plan masse, mais avec des choix d'aménagement dits « *standards* » ou « *business as usual* » (ne présentant pas, selon l'étude d'impact, une prise en compte significative des enjeux environnementaux).

Pour l'Autorité environnementale, cette démarche est globalement insuffisante car le scénario de référence considéré dans le bilan carbone ne porte pas sur un scénario au fil de l'eau, sans intervention sur le site (émissions de GES du quartier dans le cas où le projet ne serait pas réalisé). Il est précisé que « *la somme des émissions, en dehors des bâtiments existants, est de 37 877 t_{eq}CO₂/50ans* », mais il n'est pas expliqué à quoi ces

(5) L'Autorité environnementale recommande

- d'actualiser le bilan carbone pour détailler les émissions de gaz à effet de serre (GES) de la phase de chantier (exemple : transport de matériaux),
- d'intégrer les leviers relatifs à l'économie circulaire de la construction (recyclage des déchets de démolition) ;
- de préciser quels sont les leviers de réduction des émissions GES envisagés dans le bilan carbone que les porteurs de projet prévoient d'actionner pour le projet.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 7 août 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
	chiffres correspondent, et s'ils permettent de différencier le projet et le fil de l'eau. Le modèle utilisé pour réaliser le bilan carbone, « Urban Print », constitue une méthode simplifiée de calcul à des fins d'aide à la décision, pour un projet de renouvellement urbain. Par nature, il s'agit d'un outil peu détaillé, ce qui ne permet pas de vérifier toutes les hypothèses prises en compte (exemple : transport des matériaux et déplacement des engins de chantier). L'étude du bilan carbone propose des pistes de réduction des émissions de GES, portant notamment sur : - la réalisation du chauffage par pompe à chaleur sol / eau (gain potentiel de -18 400 teqCO₂) ; - le chauffage de l'eau chaude sanitaire par pompe à chaleur collective (- 8 750 teqCO₂) ; - la mise en place d'un compostage (- 4 210 teqCO₂) ; - la réhabilitation des bâtiments et la rénovation de leur enveloppe (- 8 170 teqCO₂)³ ; - le réemploi des terres in situ (- 2 000 teqCO₂). Néanmoins, il n'apparaît pas que les porteurs de projet prévoient à ce stade d'actionner ces différents leviers, dont l'intitulé mériterait parfois d'être précisé (« remplacement des systèmes des bâtiments existants », -1 700 teqCO₂ « matériaux de construction vertueux », -1 000 teqCO₂, etc.). Les leviers liés à l'économie circulaire (recyclage des matériaux) ne sont pas pris en compte par Urban Print. Aucun bâtiment réversible n'est prévu pour éviter de futures démolitions.	

³ Le bilan carbone présenté ne prend pas en compte la rénovation de la Baleine et des logements (EI, p97).

3.9. L'adaptation du quartier au réchauffement climatique

L'Autorité environnementale avait recommandé 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.

Une étude bioclimatique du quartier a été réalisée afin d'analyser les interactions entre la morphologie urbaine, les conditions climatiques locales (irradiation solaire estivale, vent) et les usages futurs des espaces extérieurs, puis d'identifier les leviers d'aménagement permettant d'améliorer le confort thermique et aérodynamique du projet.

L'étude d'impact actualisée et sa notice environnementale annexée présentent des mesures pour limiter les effets d'îlots de chaleur urbains (ICU) au sein du quartier réhabilité :

- l'augmentation de 17 % des surfaces de pleine terre ;
- la plantation d'arbres matures, dont des arbres de haute tige à l'est du quartier, des arbres caducs pour ombrager l'été tout en laissant passer la lumière l'hiver, et des espèces à feuillage persistant dans les zones à vent pour apporter un confort hivernal ;
- l'aménagement de structures d'ombrage fixes dans les espaces publics, de points d'eau à proximité des terrains de sport et aires de jeux, et de revêtements de sol favorisant la réflexion de la lumière et les échanges thermiques avec le sol ;
- une gestion végétalisée des eaux pluviales (jardins de pluie, noues, etc.).

Sur cette base, les porteurs de projet affirment que le projet contribuera localement à la baisse des températures (EI, p373). Néanmoins, l'évolution du phénomène d'îlot de chaleur après réalisation du projet n'est pas modélisée (exemple : échanges de chaleur dans l'espace public, en journée et la nuit). L'étude d'impact

(6) L'Autorité environnementale recommande de caractériser l'évolution de la surchauffe urbaine estivale du quartier après réalisation du projet (exemple : modélisation des échanges de chaleur dans l'espace public), et de qualifier le confort d'été dans les nouveaux logements, sur la base d'hypothèses prospectives de réchauffement climatique déclinées à l'échelle du site (durée et intensité des canicules), et si besoin, de renforcer les mesures de réduction correspondantes.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 7 août 2024	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis
	n'évalue pas, même qualitativement, le confort d'été annuel dans les futurs logements. De plus, l'évolution possible du climat local en période estivale (fréquence et intensité des vagues de chaleur) n'est pas abordée, en lien avec le réchauffement climatique (qui pourrait s'élever à +4°C à l'échelle nationale, en scénario tendanciel). De plus, l'Autorité environnementale estime que la démarche de réduction de la surchauffe urbaine est imprécise, car l'étude d'impact ne précise pas : - le nombre d'arbres supprimés et replantés ; - la densité, le volume foliaire, les hauteurs, et les besoins en eau des nouvelles plantations ; - la profondeur des nouvelles fosses de plantation ; - le taux de reprise, la durée de vie prévisionnelle, et les modalités d'entretien des arbres matures plantés, par rapport à une solution alternative consistant à planter de jeunes arbres ; - si les toitures des nouvelles constructions seront partiellement végétalisées.	

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

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

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, 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

La MRAe 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 la MRAe est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 12 décembre 2025

Le membre délégué

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'IB' or similar, enclosed within a faint rectangular box.

Isabelle BACHELIER-VELLA

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande - d'étayer le choix du programme de démolitions retenu, par rapport aux deux variantes déjà étudiées, en comparant les coûts financiers, les émissions de gaz à effet de serre, et les impacts acoustiques indirects engendrés par chacune des solutions étudiées ; - d'étudier de nouvelles solutions alternatives consistant à relocaliser (dans les zones plus calmes du quartier, ou hors du quartier), la crèche et une partie des nouvelles constructions de logements..... 15

(2) L'Autorité environnementale recommande : - d'actualiser la modélisation acoustique en tenant compte de la nouvelle configuration des bâtiments, et de la réduction de la vitesse à 70 km/h sur la RD 915 ; - de caractériser précisément l'environnement sonore en façade des futurs bâtiments (logements, crèche) ; - d'approfondir les mesures de réduction présentées, de manière à ce que les façades de ces bâtiments (notamment celles des pièces de vie des logements) soient exposés à une ambiance sonore proche des valeurs guides de l'OMS pour le bruit routier.....19

(3) L'Autorité environnementale recommande de modéliser précisément la qualité de l'air sur les emplacements destinés à accueillir les bâtiments de logements et la crèche sur la frange sud du projet, et de positionner l'ensemble bâti sud-est, davantage en retrait de la RD 915, ou à défaut, d'y développer une activité tertiaire plutôt que du logement (au moins sur les premiers niveaux).....22

(4) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les risques de pollution des sols sur la frange sud, et le cas échéant, d'étendre la campagne de mesures in situ et le plan de gestion envisagé à ce secteur, dans le but de supprimer les risques sanitaires correspondants pour les futurs habitants et la crèche.....24

(5) L'Autorité environnementale recommande :..... 25

- d'actualiser le bilan carbone pour détailler les émissions de gaz à effet de serre (GES) de la phase de chantier (exemple : transport de matériaux),..... 25

- d'intégrer les leviers relatifs à l'économie circulaire de la construction (recyclage des déchets de démolition) ;..... 25

- de préciser quels sont les leviers de réduction des émissions GES envisagés dans le bilan carbone que les porteurs de projet prévoient d'actionner pour le projet..... 25

(6) L'Autorité environnementale recommande : de caractériser l'évolution de la surchauffe urbaine estivale du quartier après réalisation du projet (exemple : modélisation des échanges de chaleur dans l'espace public), et de qualifier le confort d'été dans les nouveaux logements, sur la base d'hypothèses prospectives de réchauffement climatique déclinées à l'échelle du site (durée et intensité des canicules), et si besoin, de renforcer les mesures de réduction correspondantes.....27