CERAG
Bureau d'étude en Géologie, Hydrogéologie et Environnement
Siège social : 11 allée Jacques Latrille 33650 MARTILLAC
☎ 05 56 64 83 00 - ✉ contact@cerag.fr - www.cerag.fr

DESCRIPTION DU SITE ET DU PROJET

Projet de construction d'un pôle médical, d'une résidence étudiante et d'un vestiaire sportif

Commune de Pontoise (95)

Rue Pierre de Coubertin



Maîtrise d'ouvrage :

E-CARE

32, Place Martyrs de la Résistance – 33000 BORDEAUX

N°SIRET : 941 315 525 000 19

N114-25	*V4*	*15.12.2025*

SOMMAIRE

I. Rubriques concernées par le projet 6

II. Situation et contexte du site 7

1. Localisation du site sur le territoire communal 7
2. Plan Local d'Urbanisme 9
3. Vue aérienne du site et de ses abords 10

III. Caractéristiques générales du projet 11

1. Démolition et phasage 11
2. Nature du projet 13
3. Insertion architecturale 15
4. Intégration paysagère 16

IV. Justification du projet 20

1. Intérêt général du projet 20
2. Réhabilitation d'une friche urbaine 21
3. Critères techniques et économiques 21

V. Contexte environnemental du site du projet 22

1. Caractérisation du milieu physique 22
2. Caractérisation du milieu naturel 33
3. Caractérisation du milieu humain 42
4. Caractérisation du milieu paysager et patrimonial 54

VI. Impacts potentiels du projet et séquence éviter, réduire, compenser 57

1. Incidences sur le milieu physique et mesures associées 57
2. Incidences sur le milieu naturel et mesures associées 62
3. Incidences sur le milieu humain et mesures associées 71
4. Incidences sur le milieu paysager et mesures associées 77

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation du site sur fond de carte IGN 7
Figure 2 : Extrait du plan cadastral 8
Figure 3 : Extrait du zonage du PLU de Pontoise 9
Figure 4 : Plan des abords du projet 10
Figure 5 : Plan de démolition 11
Figure 6 : Photographies du bâtiment à démolir 11
Figure 7 : Présentation du phasage du projet 12
Figure 8 : Plan masse RDC 14
Figure 9 : Plan du R-1 au niveau du pôle médical. 15
Figure 10 : CoupeS des bâtiments du pôle médical (en haut) et de la résidence étudiante en bas) sur un axe parallèle à la chaussée Jules César (nord-ouest / sud-est) 16
Figure 11 : Insertion du pôle médical depuis l'angle Jules César - Pierre de Coubertin 17
Figure 12 : Insertion de la résidence étudiante depuis la rue Lavoisier 17
Figure 13 : Plan paysager et palette végétale 19
Figure 14 : Délimitation des zones carencées en offre de soins 20
Figure 15 : Extrait de la carte géologique n°152 au 1/50 000 22
Figure 16 : Plan d'implantation des investigations géotechniques 23
Figure 17 : Extrait photographique des coupes lithologiques (SP1 à SP3) 24
Figure 18 : Extrait photographique des coupes lithologiques (SP4 à SP6) 24
Figure 19 : Contexte hydrographique du secteur du projet 27
Figure 20 : Localisation du projet au sein du TRI Métropole francilienne 28
Figure 21 : Cartographie du risque de remontée de nappe 29
Figure 22 : Localisation du projet par rapport au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux 30
Figure 23 : Plan d'implantation des sondages 32
Figure 24 : Localisation des ZNIEFF de type 1 à proximité du projet 34
Figure 25 : Localisation des ENS à proximité du projet 34
Figure 26 : Localisation du PNR à proximité du projet 35
Figure 27 : Cartographie des habitats naturels identifiés 36
Figure 28 : Localisation des zones humides identifiées par le RPDZH à proximité du projet 38
Figure 29 : Plan d'implantation des sondages pédologiques 39
Figure 30 : Bilan des enjeux écologiques sur le site d'étude 41
Figure 31 : Localisation des canalisations de transport de matières dangereuses à proximité du site d'étude .. 42
Figure 32 : Localisation des sites SSP à proximité du projet 44

Figure 33 : Localisation des installations industrielles à proximité du projet 45
Figure 34 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres sur la commune de Pontoise 46
Figure 35 : Ambiance sonore dans le secteur du projet en 2022 47
Figure 36 : Localisation du projet dans la trame viaire communale 48
Figure 37 : Plan de localisation des comptages routiers 49
Figure 38 : Trafics moyens journaliers sur les jours ouvrés en situation actuelle du secteur 50
Figure 39 : Trafic en heure de pointe du matin (en haut) et du soir (en bas) en UVP en situation actuelle 51
Figure 40 : Réserves de capacité du carrefour RD14/Lavoisier en situation actuelle 52
Figure 41 : Réserves de capacité des carrefours Coubertin/Accès parking en situation actuelle 52
Figure 42 : Réserves de capacité du carrefour RD14/Coubertin en situation actuelle 53
Figure 43 : Occupation du sol 54
Figure 44 : Photographies du site et des abords 55
Figure 45 : Localisation des ZPPA à proximité du projet 56
Figure 46 : Répartition globale des déchets issus de la démolition de la Hall des expositions 57
Figure 47 : Répartition par type de traitement des déchets issus de la démolition de la Hall des expositions 58
Figure 48 : Localisation des surfaces désimperméabilisées par le projet 60
Figure 49 : Cartographie des impacts bruts du projet sur la faune et la flore 62
Figure 50 : Localisation de l'alignement d'arbres à préserver 64
Figure 51 : Localisation de la friche graminéenne recréée 65
Figure 52 : Localisation des nichoirs à avifaune 67
Figure 53 : Localisation des gîtes à insectes 68
Figure 54 : Localisation de la prairie fleurie 68
Figure 55 : Localisation des toitures végétalisées aménagées sur le pôle médical 69
Figure 56 : Cartographie des impacts résiduels sur la faune et la flore 70
Figure 57 : Objectifs d'isolation acoustique du pôle médical (à gauche) et de la résidence étudiante (à droite) tous étages confondus 72
Figure 58 : Trafics moyens journaliers sur les jours ouvrés du secteur en situation projet 73
Figure 59 : Réserves de capacité du carrefour RD14/Lavoisier en situation projet 74
Figure 60 : Réserves de capacité des carrefours Coubertin/Accès parking en situation projet 74
Figure 61 : Réserves de capacité du carrefour RD14/Coubertin en situation projet 75
Figure 62 : Réserves de capacité du carrefour Lavoisier/Accès résidence étudiante en situation projet 75
Figure 63 : Réserves de capacité du carrefour Lavoisier/Sortie pôle médical en situation projet 75
Figure 64 : Plan des espaces verts 77
Figure 65 : Principes paysagers du projet 79

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des rubriques « Evaluation Environnementale » 6

Tableau 2 : Périmètres de protection environnementale autour du projet 33

Tableau 3 : Typologie d'impacts bruts probables sur la faune et la flore 62

Tableau 4 : Impacts bruts sur la faune et la flore, en chantier et en exploitation 63

Tableau 5 : Calendrier des travaux préparatoires du chantier 64

Tableau 6 : Impacts résiduels sur la faune et la flore, en chantier et en exploitation 70

I. Rubriques concernées par le projet

Conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement, le projet est soumis aux rubriques suivantes :

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des rubriques « Evaluation Environnementale »
(Source : extrait art. R.122-2 du code de l'Environnement)

Rubriques	Projet soumis à examen au cas par cas	Projet
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. *420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m².	**Le projet crée une surface de plancher totale de 14 339 m²** Lot A : 9 250 m² Lot B : 4 852 m² Lot C : 237 m²
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs**.**	a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.	**Le projet aménage un total de 320 places, dont 250 associées à un ERP[1].**

[1] Etablissement Recevant du Public en application de l'article R143-2 du code de la construction et de l'habitation

II. Situation et contexte du site

1. Localisation du site sur le territoire communal

L'emprise projet se situe au Sud-Ouest du centre-ville de Pontoise, dans le département du Val d'Oise (95). Le site est accessible depuis la Chaussée Jules César (D14) au Nord, la rue Lavoisier à l'Ouest et la rue Pierre de Coubertin à l'Est.

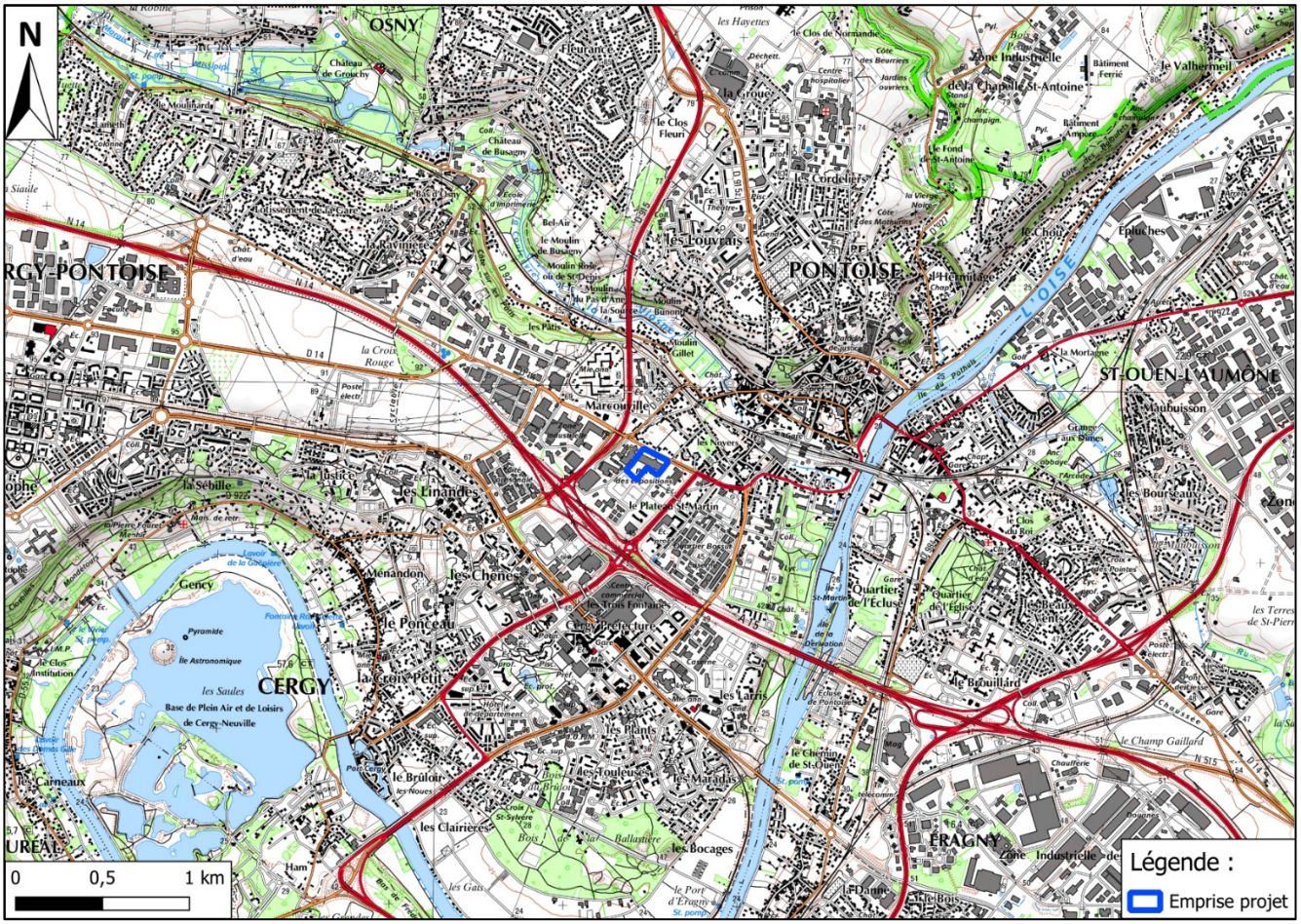


Figure 1 : Localisation du site sur fond de carte IGN
(Source : SCAN 25©IGN ; Réalisation : CERAG)

L'emprise projet concerne la parcelle cadastrée **section BS n°17** du plan cadastral communal de Pontoise. La surface cadastrale totale est de **21 440 m²**.

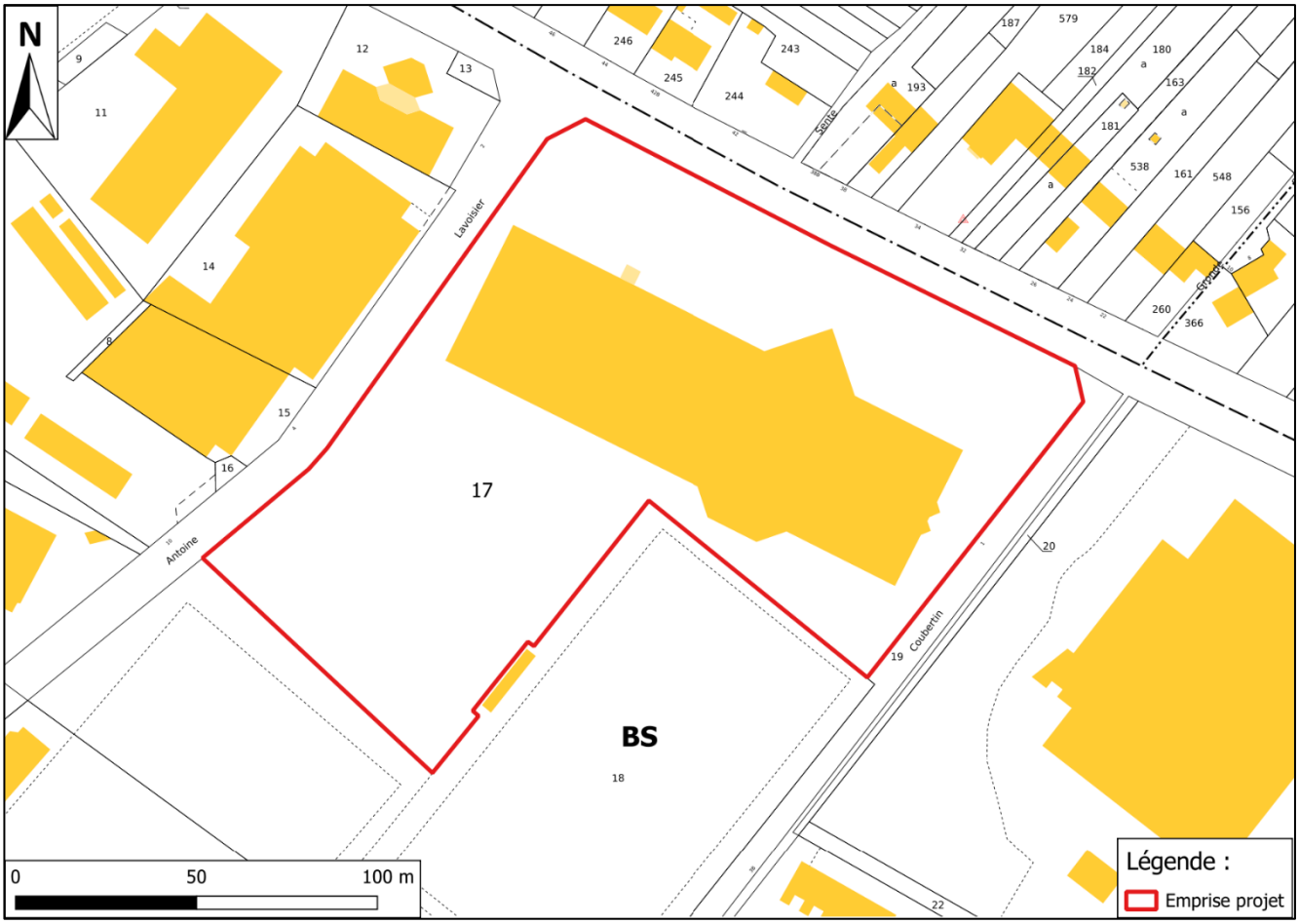


Figure 2 : Extrait du plan cadastral
(Source : cadastre.gouv.fr ; Réalisation : CERAG)

2. Plan Local d'Urbanisme

La commune de Pontoise est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la dernière révision a été approuvée par le Conseil Municipal le 25 juillet 2025.

L'emprise projet s'implante dans une zone urbaine « **ULm** ». La zone UL correspond à des secteurs à vocation sportive, de loisirs et/ou culturel, de tourisme et d'enseignement (enseignement, recherche, formation) pouvant accueillir des activités (bureaux, commerce, artisanat, hôtellerie, restauration).

Cette zone comprend un secteur ULm correspondant au secteur du Hall Saint Martin où les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité de sport, de loisirs, de tourisme et d'enseignement ou de formation. Est également autorisé l'hébergement sous la condition qu'il s'agisse d'une résidence universitaire ou sénior.

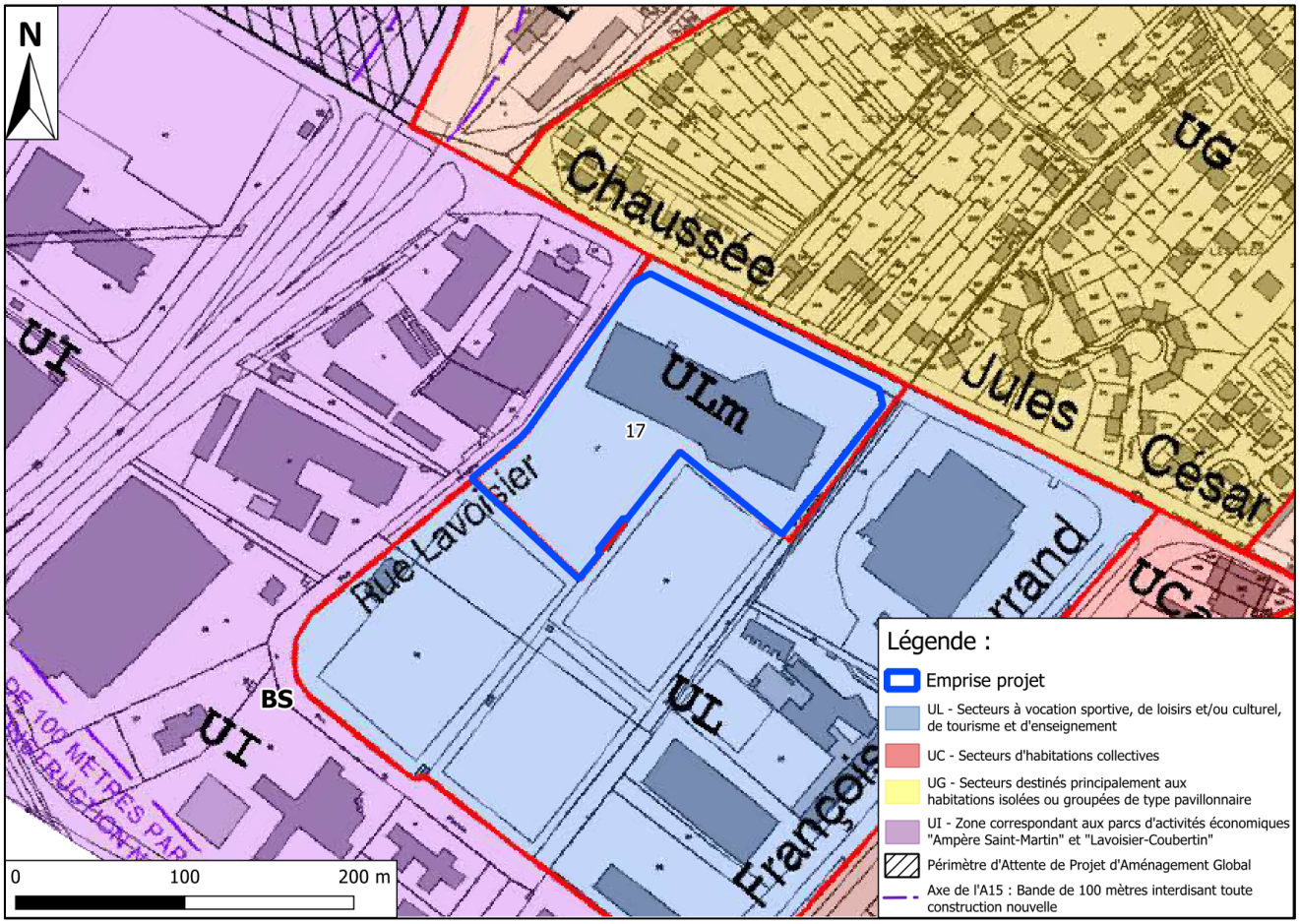


Figure 3 : Extrait du zonage du PLU de Pontoise
(Source : geoportail-urbanisme.gouv.fr ; Réalisation CERAG)

L'emprise projet ne se situe pas au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3. Vue aérienne du site et de ses abords

Le terrain est actuellement occupé par l'ancien Parc des Expositions Saint Martin (fermeture en 2016) et un terrain vague faisant office de parking en fond de parcelle. Il s'insère dans un tissu urbain dense, entouré de zones résidentielles, de routes et de bâtis fractionnant les espaces verts présents.

Le terrain jouxte :

- Au Nord-Ouest, la route Chaussée Jules César (D14) puis des maisons individuelles et leurs jardins ;
- A l'Ouest, la rue Lavoisier puis la zone d'activités Lavoisier-Coubertin ;
- Au Sud-Est, les terrains du stade Jean Loustau puis le collège Simone Veil ;
- A l'Est, la rue Pierre de Coubertin puis la Hall Omnisports Philippe Hémet.



Figure 4 : Plan des abords du projet
(Source : Photographies aériennes ; Réalisation : CERAG)

III. Caractéristiques générales du projet

1. Démolition et phasage

Le projet de construction nécessite la démolition du bâtiment existant d'une surface au sol de 6 210 m² accueillant l'ancien parc des expositions.

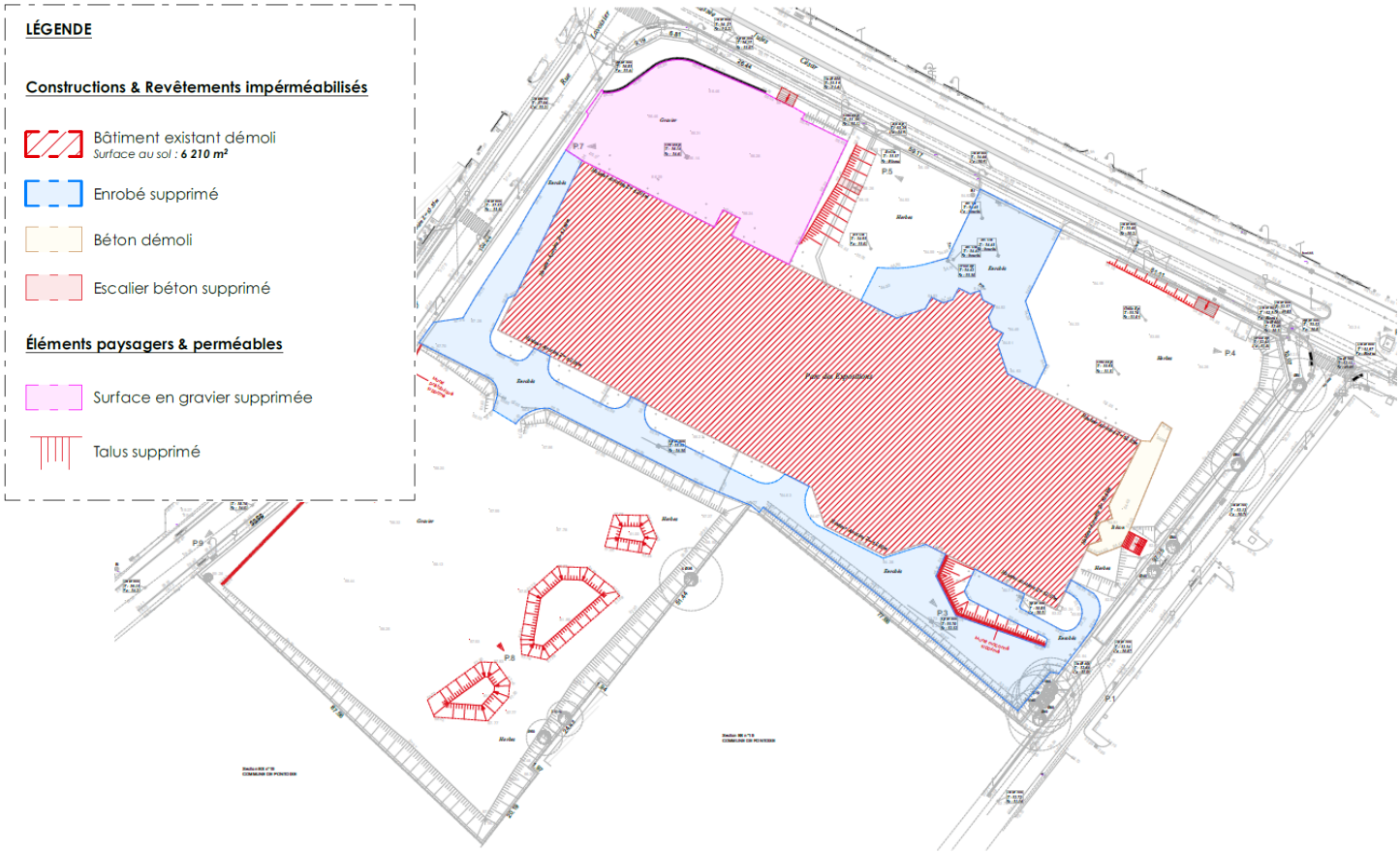


Figure 5 : Plan de démolition
(Source : Dossier Pré-PC 09.2025 – AUIGE)



Figure 6 : Photographies du bâtiment à démolir
(Source : Dossier Pré-PC 09.2025 – AUIGE)

Le projet immobilier sera divisé en plusieurs phases :

- Phase 0 : Démolition du bâtiment existant,
- Phase 1 : Construction du volume bâti Sud-Est du pôle médical et du hall d'accueil, ainsi que de la résidence étudiante au Sud-Ouest,
- Phase 2 : Construction du second volume bâti Nord du pôle médical.

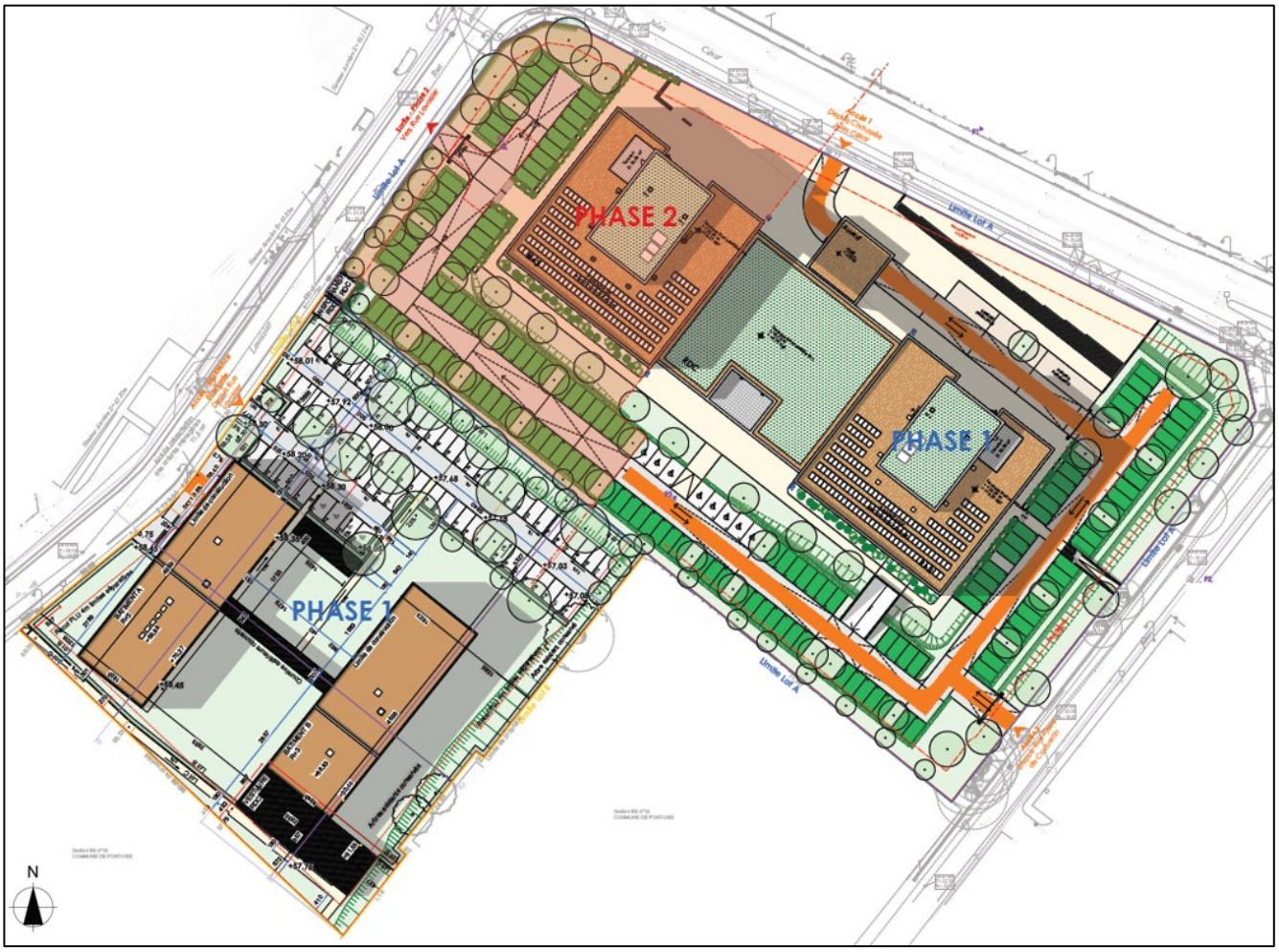


Figure 7 : Présentation du phasage du projet
(Source : Dossier Pré-PC 09.2025 – AUIGE)

2. Nature du projet

Le programme mixte immobilier prévoit la construction de 3 lots :

- Lot A en partie Nord-Est : un **pôle médical** avec parking en sous-sol d'une surface de plancher de 9 250 m² décomposé en deux volumes carrés reliés par un hall d'accueil central. Les accès conservés ou créés permettent de rendre autonomes les deux phases : phase 1 via la chaussée Jules César et la rue Pierre de Coubertin, et phase 2 via la rue Lavoisier.
- Lot B en partie Sud-Ouest : une **résidence étudiante** comprenant deux bâtiments parallèles (207 chambres) d'une surface de plancher totale de 4 852 m². De nombreux espaces communs sont prévus : salle de détente, espace de restauration collective, coworking, laverie, salle de sport, ainsi que des stationnements vélos couverts.
- Lot C dans le prolongement du bâtiment étudiant au Sud : un **vestiaire sportif** de plain-pied d'une surface de plancher de 237 m². Un cheminement extérieur le relie à la rue Lavoisier, assurant son accessibilité et son évacuation.

L'emprise des bâtis est de 6 060 m², soit 28% du terrain d'assiette.

Ainsi, chaque lot aura sa propre voie d'accès et ses propres parkings extérieurs. Le pôle médical sera desservi par 3 accès distincts, un sur chaque voie publique (Rue Pierre de Coubertin, Chaussée Jules César et Rue Lavoisier), la résidence étudiante sera desservie depuis la Rue Pierre de Coubertin. Le vestiaire aura un seul accès piéton depuis la rue Pierre de Coubertin.

Les voiries resteront privatives, elles seront donc accessibles par des entrées charretières dont les caractéristiques respecteront les prescriptions de la Mairie. La géométrie de la voirie permettra la circulation et giration des véhicules incendie.

La voirie interne et les stationnements PMR seront traités en enrobé et en béton, les places de stationnement seront réalisées en dalles mixtes engazonnées ou autres matériaux perméables. Les cheminements piétons seront en béton. La voirie sera mixte, les espaces piétons seront marqués par de la résine sablée routière.

Les bâtiments seront accompagnés d'un parc de stationnement offrant un total de 320 places :

- 146 places de stationnements aériens ouvertes au public au niveau du pôle médical,
- 107 places en sous-sol du pôle médical réservées au personnel de l'établissement,
- 67 places aériennes attribuées à la résidence étudiante.

Traitées en matériaux perméables EVERGREEN (hors places PMR), les poches de stationnement sont inscrites dans une réflexion paysagère globale.

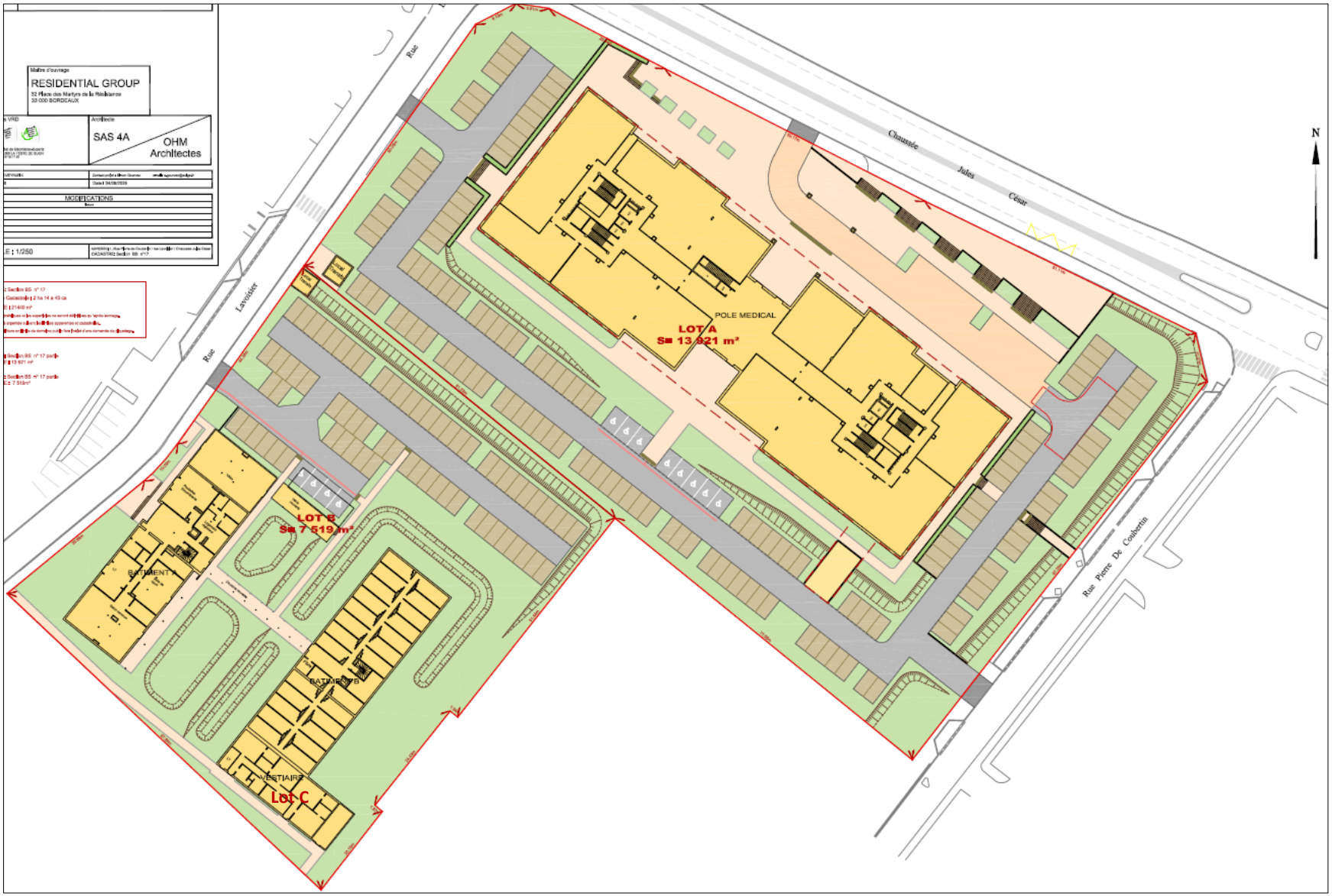


Figure 8 : Plan masse RDC
(Source : Dossier Pré-PC 09.2025 – AUIGE)

Le niveau de sous-sol du pôle médical accueillant le parking réservé au personnel médical, sera accessible via une rampe depuis la voirie interne au Sud-Est du bâtiment.

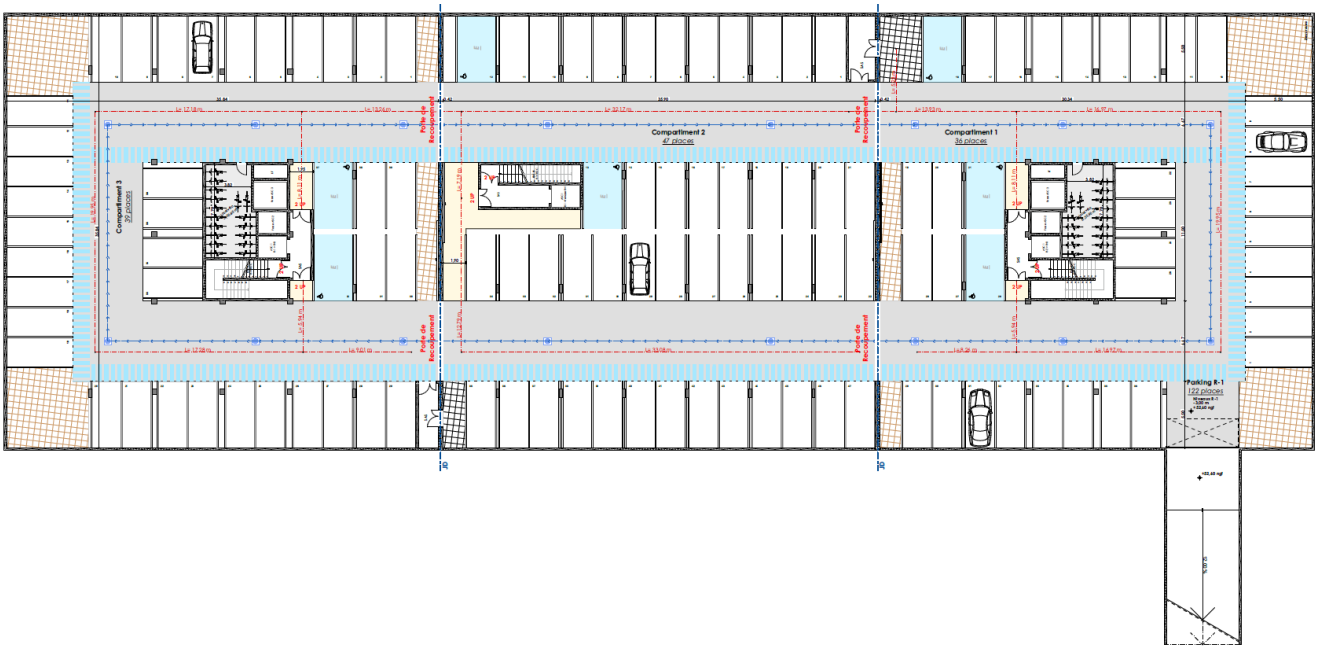


Figure 9 : Plan du R-1 au niveau du pôle médical.
(Source : Dossier Pré-PC 09.2025 – AUIGE)

3. Insertion architecturale

L'architecture du **pôle médical**, maintenant éprouvée, répond aux besoins d'usage des médecins et de leurs patients. De fait, sa composition et sa volumétrie se veulent efficaces. Il se détaille donc comme suit :

- Deux volumes carrés en R+3 espacé d'environ 35 m l'un de l'autre et une trame centrale en R+4,
- D'un hall dont la hauteur correspond au plancher haut RDC créant un socle continu,
- D'un parking R-1 sur la totalité de l'emprise bâtie.

Le socle RDC arborant de larges vitrines inhérentes aux commerces et locaux médicaux constitue (en plus du hall) un liant entre les deux volumes carrés. Au-delà de leur intérêt architectural ils permettent d'intégrer totalement les éléments techniques tels que les édicules d'ascenseurs, les locaux techniques, les ventilations… Ils intègrent également des locaux médicaux orientés principalement vers la chaussée Jules César qui bénéficieront de terrasses accessibles. Autour de ces volumes, (hors terrasses accessibles) des toitures-terrasses permettent entre autres la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques.

La **résidence étudiante** composée de deux bâtiments parallèles implantés selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est. Cette orientation répond à plusieurs objectifs :

- S'insérer dans un tissu bâti local structuré par des axes similaires,
- Optimiser le confort thermique des logements en limitant l'exposition aux orientations les moins favorables (sud-ouest et nord-est),
- Eviter toute vue directe sur les aires de stationnement,
- Préserver la continuité paysagère de la parcelle,
- Maintenir des percées visuelles depuis le stade Jean Loustau.

Les deux bâtiments étudiants, en R+3, sont espacés d'environ 25 mètres. Cette distance limite les vis-à-vis, préserve l'intimité des logements et permet de dégager un cœur d'îlot paysager de qualité.

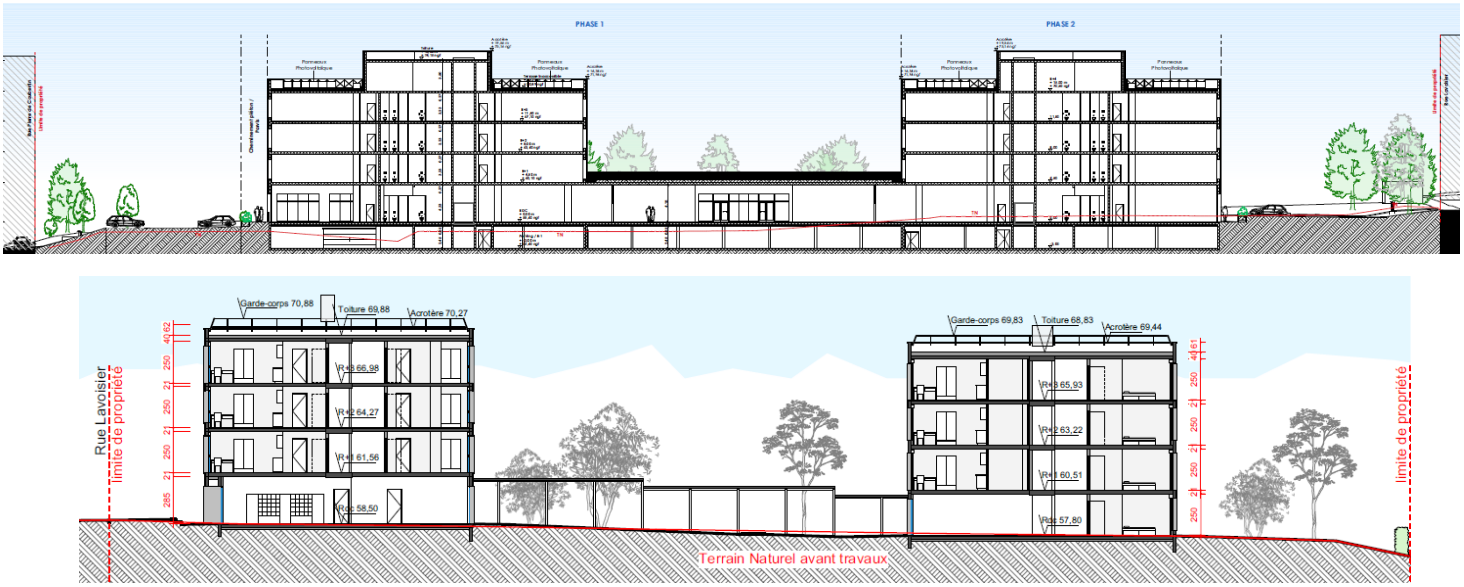


Figure 10 : CoupeS des bâtiments du pôle médical (en haut) et de la résidence étudiante en bas) sur un axe parallèle à la chaussée Jules César (nord-ouest / sud-est)
(Source : Dossier Pré-PC 09.2025 – AUIGE)

4. Intégration paysagère

Dans le cadre du présent projet de construction, une attention particulière a été portée à l'intégration paysagère et à la qualité environnementale du site. Cette démarche s'inscrit dans une volonté affirmée d'insérer les deux programmes dans un cadre végétalisé et apaisé, en harmonie avec le contexte existant.

La distribution fonctionnelle du programme a été optimisée tout en préservant et en valorisant la présence de la végétation. Hormis le parvis situé au Nord du site, minéralisé pour répondre aux usages d'accueil et d'accessibilité, la végétation est largement présente sur l'ensemble du projet, dans toutes les zones où cela est techniquement et fonctionnellement possible.

La conception du projet prévoit une mise à distance du bâti par rapport aux limites séparatives, ce qui permet la création d'une frange paysagère périphérique d'environ 8 m de profondeur. Ce dispositif forme un filtre végétal entre les espaces publics et la parcelle, contribuant à l'atténuation visuelle du projet et à la réduction de son impact sur l'environnement proche.

L'ensemble des arbres de haute tige présents sur la parcelle est conservé, tout comme la clôture grillagée en limite Sud-Ouest (voisinage du stade).

Les aires de stationnement sont réparties de manière équilibrée le long des voies internes du site. Afin de renforcer la qualité paysagère de ces espaces, celles-ci sont traitées en dalles engazonnées de type EVERGREEN, permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales tout en s'intégrant esthétiquement au reste du projet. Chaque poche de stationnement est végétalisée par la plantation d'arbres, de haies et d'arbustes, apportant de l'ombre et améliorant le confort thermique, tout en contribuant à la biodiversité locale.



Figure 11 : Insertion du pôle médical depuis l'angle Jules César - Pierre de Coubertin
(Source : Dossier Pré-PC 09.2025 – AUIGE)



Figure 12 : Insertion de la résidence étudiante depuis la rue Lavoisier
(Source : Dossier Pré-PC 09.2025 – AUIGE)

Végétation, éclairage, revêtements différenciés et mobiliers urbains concourent ensemble à un environnement accueillant, cohérent et fonctionnel, au service du bien-être des usagers et du personnel de santé.

Conformément à la philosophie générale du projet, aucune clôture n'est envisagée sur le lot A (pôle médical). Cette absence de fermeture volontaire participe à la porosité du site, encourageant une appropriation naturelle des lieux et un sentiment d'ouverture à l'échelle du quartier.

En revanche, les limites parcellaires des lots B et C (résidence étudiante et vestiaire collectif) seront clôturés et végétalisés. Les clôtures projetées sont composées d'un grillage métallique rigide doublé d'une haie d'essence locale de 2 m de haut. L'aménagement de ces clôtures permet le passage de la petite faune. Les portails et portillons sont en métal, de teinte assortie à la clôture, de forme simple et d'une hauteur de 2m. Des cheminements piétons, intégrés au traitement paysager général, assurent la liaison entre les différents éléments de la résidence étudiante.


VRD 5 - PLAN ESPACES VERTS
RESIDENTIAL GROUP
SAS 4A
OHM Architectes
MODIFICATIONS
Rue Lavoisier
Rue
Claude Jules César
POLE MEDICAL
BATIMENT A
BATIMENT B
VESTIAIRE
Rue Pierre De Coubertin
N
VEGETATION EXISTANTE
PLANTATIONS

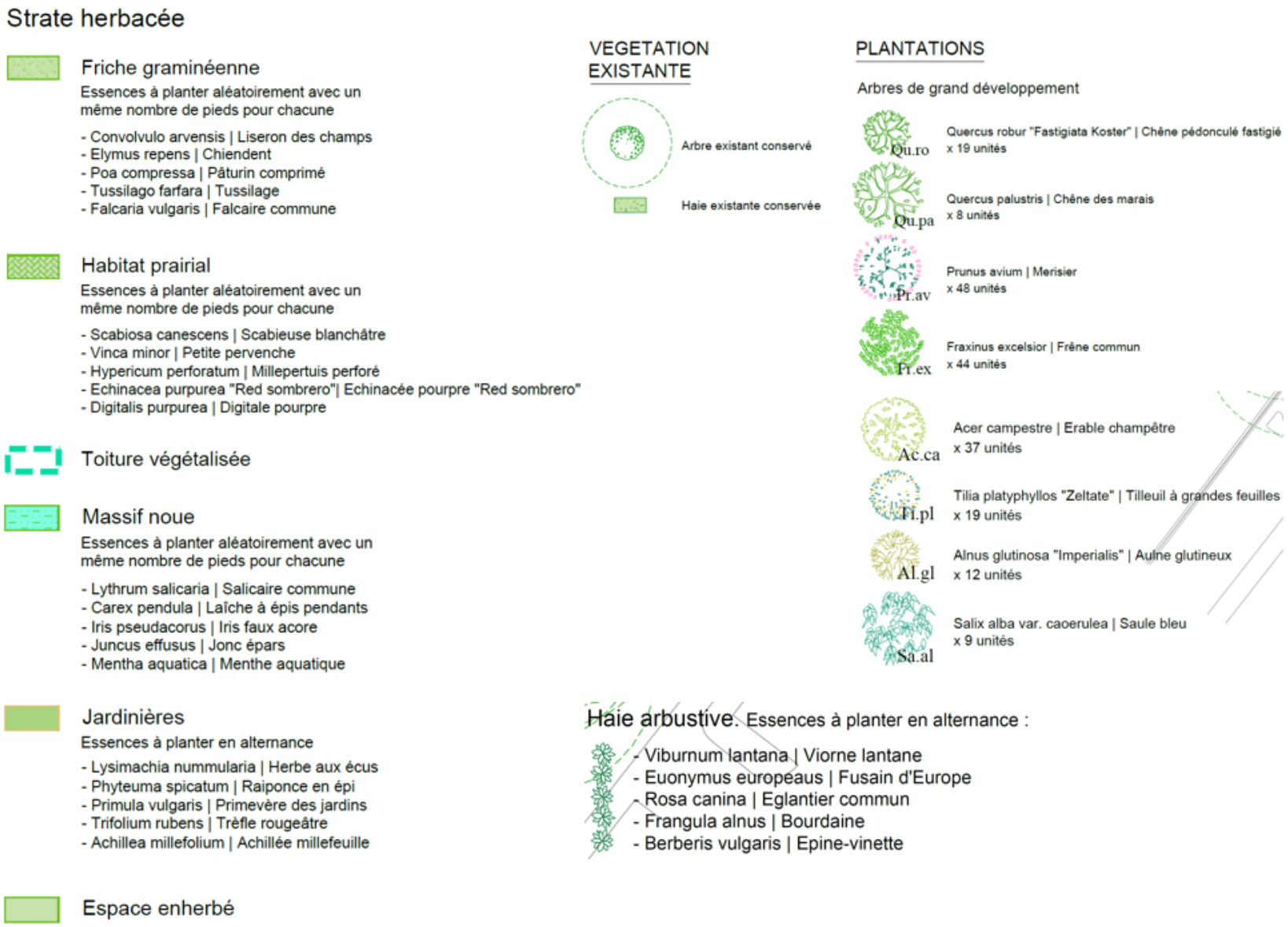


Figure 13 : Plan paysager et palette végétale
(Source : Dossier Pré-PC 09.2025 – AUIGE)

IV. Justification du projet

1. Intérêt général du projet

Le projet s'implante sur le terrain en friche de l'ancien Hall d'exposition Saint Martin dont le foncier est maitrisé par la Ville de Pontoise et identifié par le projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme parmi les sites à restructurer.

L'objectif du projet est de proposer une programmation mixte répondant à des besoins identifiés à l'échelle communal et intercommunale. Il comprend :

- Un pôle médical privé réunissant une offre de soins pluridisciplinaire et complète (médecine générale, ophtalmologie, ORL, radiologie, kiné, paramédical, laboratoire d'analyses médicales, opticien etc…) destinée compléter et faciliter l'accès aux services de santé de proximité sur le territoire. Une centaine de praticiens sont attendus.
  Cette implantation s'appuie sur les données de l'agence régionale de santé (ARS) d'Ile-de-France notamment la carte des zones carencées en offre de soins de la région publiée en 2022. La ville de Pontoise et les communes avoisinantes, confrontées à un manque croissant de médecins, sont classées en Zone d'Intervention Prioritaire (ZIP). Ces résultats reflètent des difficultés d'accès aux soins primaires sur ces territoires et actent d'une dégradation forte en quelques années.

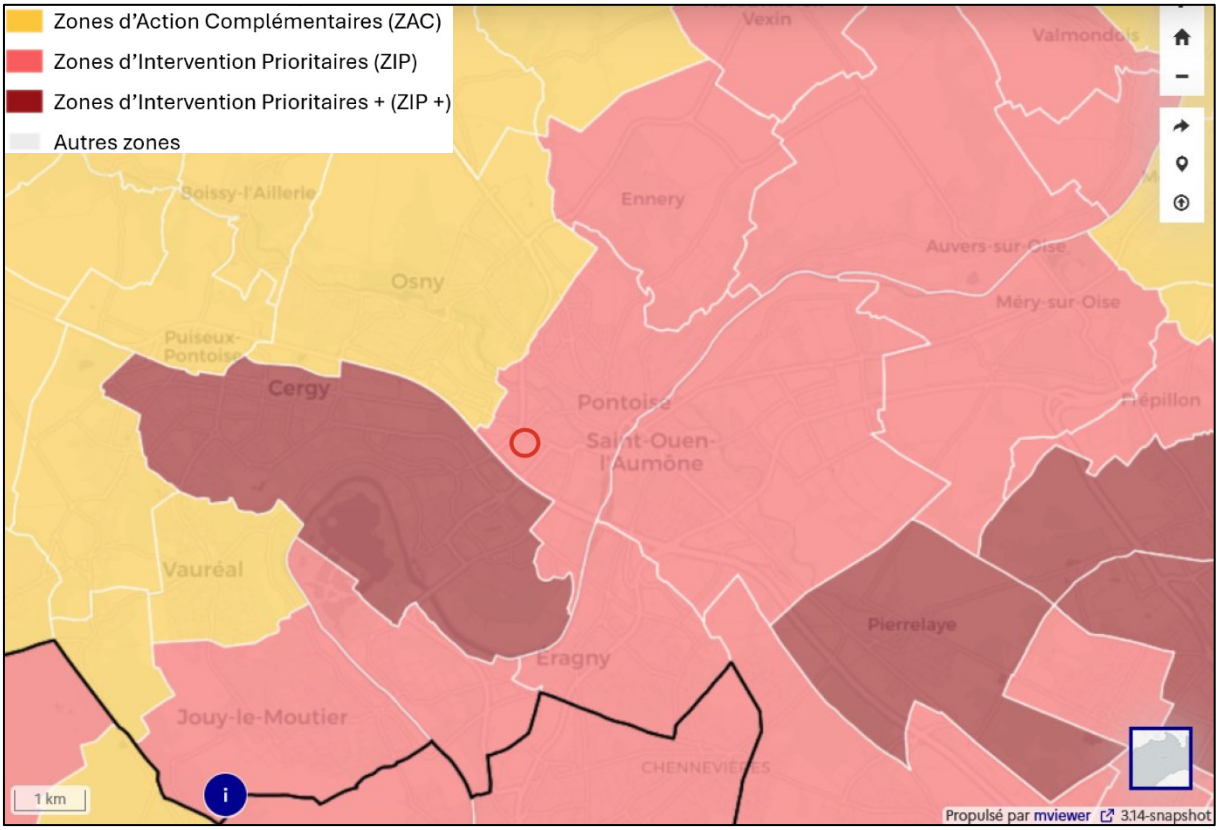


Figure 14 : Délimitation des zones carencées en offre de soins
(Source : ARS Ile-de-France en 2022)

Il disposera de 146 places de stationnements aériens ouvertes au public et d'un parc de stationnement en sous-sol de 107 places réservées au personnel de l'établissement.

- Une résidence étudiante de 207 chambres disposant d'un parc de stationnement de 67 places pour véhicules légers.
  La ville de Pontoise accueille une part des étudiants, élèves et stagiaires importante du fait notamment de la présence du site universitaire Saint-Martin et de la proximité de l'Université de Cergy-Pontoise. Avec 30 000 étudiants et 13 établissements d'enseignement supérieur, Cergy-Pontoise constitue l'un des pôles majeurs d'enseignement supérieur de la région Île-de-France.

  Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Pontoise, en réponse aux besoins en logements, vise explicitement la construction possible de logements à destination des étudiants sur le site de l'ancien Hall Saint Martin.

- Un local municipal comprenant 4 vestiaires collectifs construit pour les besoins de la pratique du football et du rugby sur les terrains jouxtant le site.

2. Réhabilitation d'une friche urbaine

Le site s'inscrit dans un quartier industrialo-urbain en plein renouvellement, à proximité du centre-ville. Il constitue une emprise foncière très importante pouvant accueillir des fonctions et des usages difficiles à intégrer dans le centre-ville, eu égard à sa densité bâtie.

Le site est occupé par l'ancien Hall d'exposition Saint Martin en friche, sans intérêt patrimonial et dans un état de dégradation très avancé, dont le foncier est maitrisé par la Ville de Pontoise et identifié par le projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme parmi les sites à restructurer. Actuellement, la position stratégique du terrain n'est pas exploitée et cet ancien quartier industriel ne présente pas de réelle cohérence.

L'opération va permettre, sur un terrain déjà artificialisé, de réorganiser l'implantation des bâtiments afin d'optimiser l'espace et dynamiser le quartier par l'impulsion de nombreuses activités (offre de soins variée et offre de logements étudiants).

Le projet prévoit de tirer parti des espaces verts du site, pour permettre une intégration des bâtiments dans la morphologie urbaine du secteur. Ainsi, l'aménagement n'augmentera pas la surface imperméabilisée du terrain.

3. Critères techniques et économiques

Le projet s'implante au sein d'un secteur déjà urbanisé et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette proximité immédiate des réseaux et d'infrastructures déjà existants, permettra au projet de se raccorder facilement.

Le quartier bénéfice déjà d'infrastructures de transport, notamment avec la proximité de la Gare de Pontoise qui permet de relier le centre parisien, et la présence d'un important maillage routier qui lui assure des liaisons régionales.

V. Contexte environnemental du site du projet

1. Caractérisation du milieu physique

a) Géologie

i. Contexte bibliographique

Selon les informations livrées par la carte géologique de la France au 1/50 000 - carte de Pontoise n°152 - cette partie de la commune est recouverte par la formation **Fx,** constituée d'alluvions anciennes (terrasse de 50 m).

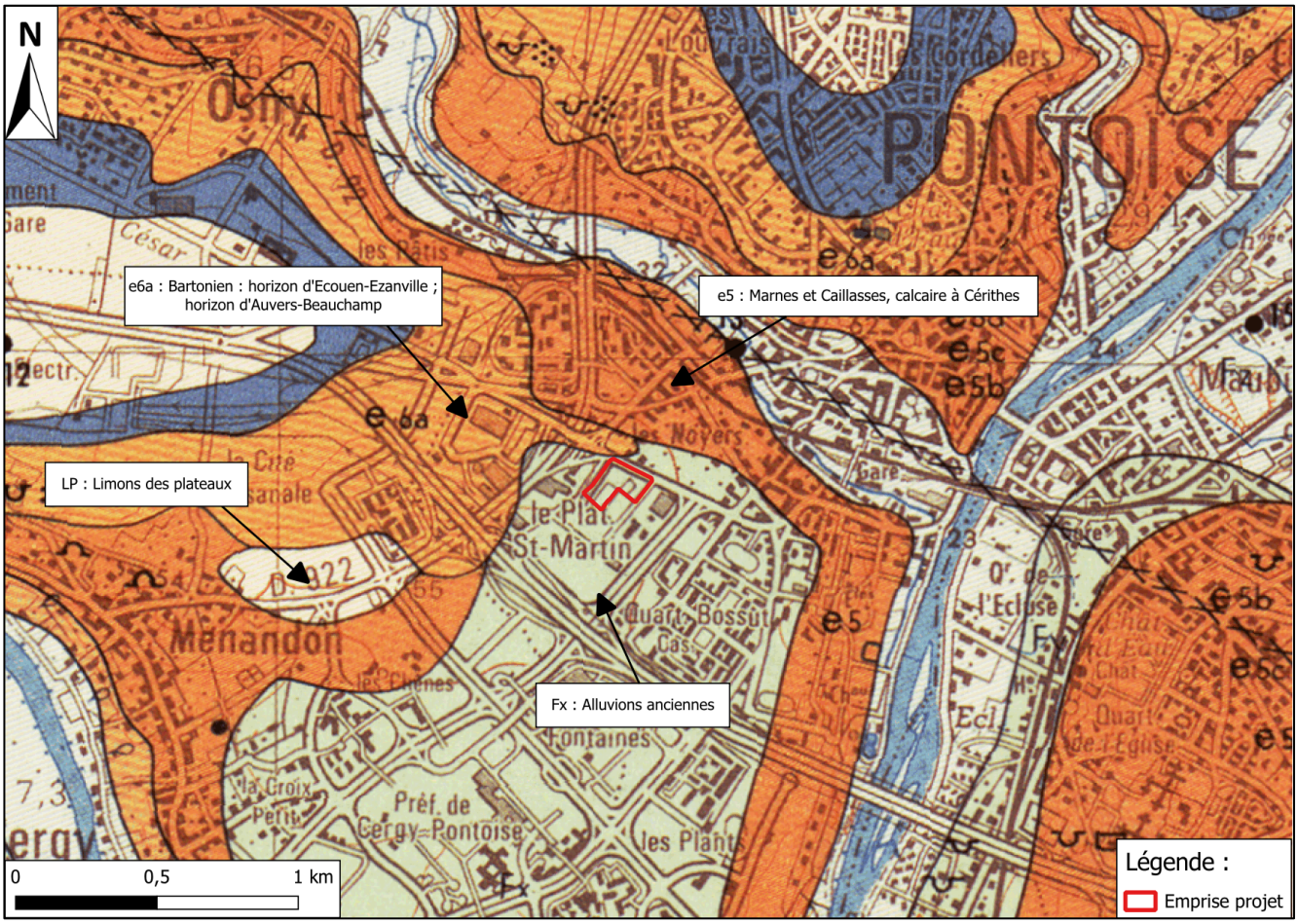


Figure 15 : Extrait de la carte géologique n°152 au 1/50 000
(Source : BRGM Infoterre ; Réalisation : CERAG)

ii. Etude *in situ*

Dans le cadre de l'étude géotechnique de conception G2 AVP réalisée en juin 2025 par le bureau d'études GAIDF, une campagne de reconnaissance a été menée sur site.



Figure 16 : Plan d'implantation des investigations géotechniques
(Source : Etude géotechnique GAIDF, juin 2025)

Compte tenu des différences notables des limites stratigraphiques entre la zone n°1 (SP1, SP2 et SP3) et la zone n°2 (SP4, SP5 et SP6), les résultats des sondages réalisés seront présentés en deux zones distinctes.

ZONE 1 :

- Remblais / Recouvrement : de 0,00 à 0,50/1,80m/TA[2] :

Grave propre gris-bleu, sables limoneux gris-beige avec cailloux divers, grave sablo-limoneuse, limons sableux marron induré, enrobé bitumineux noir puis sables et graviers gris-beige et limons sableux marron indurés.

- Alluvions de haute terrasse : 0,50/1,80 à 4,00/4,50 m/TA :

Sables orangé, sables marron-orangé avec quelques cailloux siliceux, sables limoneux brun indurés avec quelques cailloutis, sables limoneux bruns, sables marron-orangé et sables argileux marron orangé indurés, sables marneux beiges à beige-marron, sables marneux beige-blanc.

[2] TA = Niveau du terrain actuel au jour des investigations.

➢ Marnes et Caillasses et Calcaire Grossier : 4,00/4,50 à plus de 10,00 m/TA :

Marnes beige-blanc, marnes beiges, marnes sableuses beige-blanc et marnes beige-blanc avec cailloux calcaires.

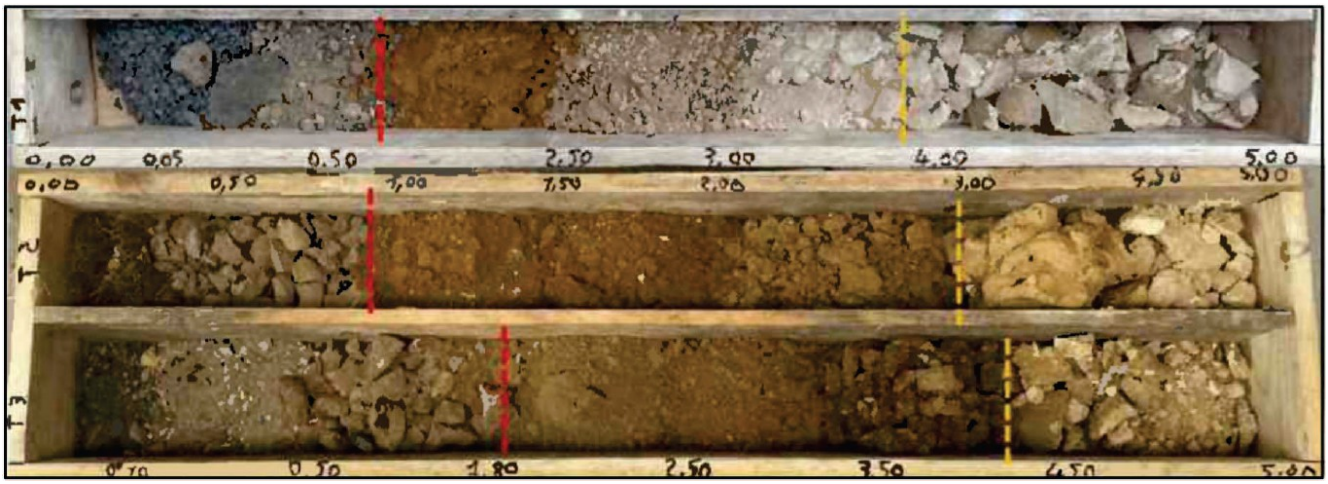


Figure 17 : Extrait photographique des coupes lithologiques (SP1 à SP3)
(Source : Etude géotechnique GAIDF, juin 2025)

ZONE 2 :

➢ Remblais / Recouvrement : 0,00 à 2,00/3,00m/TA[3] :

Enrobé bitumineux puis grave sableuse grise, sables limoneux gris-beige, limons sableux marron indurés, limons sableux marron clair, grave sableuse grise, sables gravelo-limoneux gris, sables limoneux marron foncé, limons sableux marron indurés, grave sableuse grise, sables limoneux gris, limons sableux marron indurés et limons sableux marron-brun indurés.

➢ Alluvions de haute terrasse : 2,00/3,00 à 4,20/4,60 m/TA :

Sables limoneux marron clair, sables marron orangé, sables limoneux beiges, sables marron orangé, sables limoneux beiges et sables marron-orangé.

➢ Marnes et Caillasses et Calcaire Grossier : 4,20/4,60 à plus de 10,00 m/TA :

Marnes beiges, marnes beige-blanc avec cailloux calcaires et marnes beige-blanc avec cailloutis calcaires.

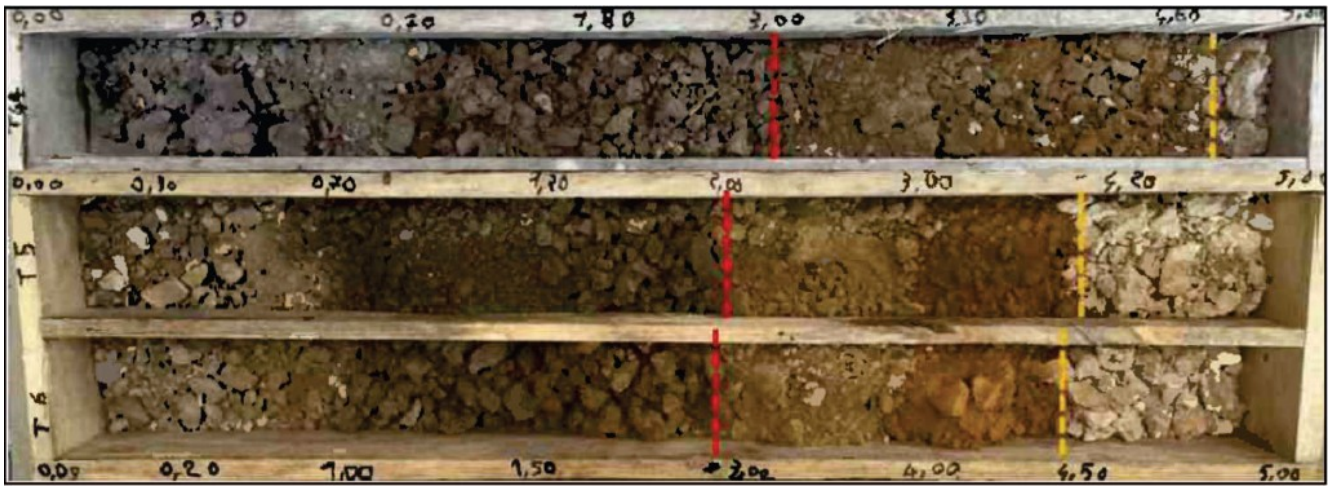


Figure 18 : Extrait photographique des coupes lithologiques (SP4 à SP6)
(Source : Etude géotechnique GAIDF, juin 2025)

[3] TA = Niveau du terrain actuel au jour des investigations.

Compte tenu de la topographie, le tableau suivant récapitule les niveaux des différentes formations et leurs cotes altimétriques (en mNGF).

	SP1+T1		SP2+T2		SP3+T3		SP4+T4		SP5+T5		SP6+T6	
	m/TA	NGF	m/TA	NGF	m/TA	NGF	m/TA	NGF	m/TA	NGF	m/TA	NGF
Remblais / recouvrement	0,00	56,30	0,00	54,50	0,00	54,50	0,00	58,00	0,00	58,00	0,00	58,40
Alluvions de haute terrasse	0,50	55,80	1,00	53,50	1,80	52,70	3,00	55,00	2,00	56,00	3,00	55,40
Marnes et Caillasses et Calcaire Grossier	2,50	53,80	3,00	51,50	4,50	50,00	4,60	53,40	4,20	53,80	4,50	53,90
	>10,0	<46,3	>10,0	<44,5	>10,0	<44,5	>10,0	<48,0	>10,0	<48,0	>10,0	<48,4

b) Hydrogéologie

i. Réservoirs hydrogéologiques

Dans le secteur d'étude, les principales entités géologiques susceptibles de supporter une nappe d'eau souterraine sont, de la surface en profondeur :

- **Les nappes suspendues** liées aux alternances sableuses et argileuses qui constituent les assises tertiaires :

La plus élevée est située à la base des Sables de Fontainebleau et repose sur les argiles vertes du Sannoisien. La nappe des Sables de Cuise repose sur les argiles plastiques du Sparnacien, lorsque ces assises sont relevées au-dessus des vallées (anticlinal de Vigny par exemple), Notons également les circulations d'eau dans les calcaires grossiers du Lutétien supérieur (Frémécourt, Puiseux). De nombreuses sources soulignent généralement le contact sable sur argiles.

- **La nappe phréatique** qui s'équilibre avec le réseau hydrographique majeur de surface (Oise et Seine) :

Etant subhorizontale, elle affecte des terrains divers, ondulés et relevés vers l'Ouest, La nappe est recherchée tout d'abord le long des cours d'eau (alluvions anciennes). Dans la craie sénonienne à l'Ouest, dans les Sables de Cuise (vallée de l'Oise), à la base du calcaire grossier à l'extrémité sud-est de la feuille (Herblay - Conflans-Sainte-Honorine).

- **La nappe artésienne** des Sables verts (Albien) a été atteinte à 542 m de profondeur à Andrésy et à 486 m à Triel.

ii. Zone de répartition des eaux (ZRE)

Selon l'arrêté préfectoral n°2021-09-16-00009 du 16 septembre 2021 établissant les Zones de répartition des eaux (ZRE) dans le bassin Seine-Normandie, la commune de Pontoise est située en zone de répartition des eaux au titre des « Parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien ».

iii. *Périmètre de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable*

Selon la carte des captages d'eau potable et périmètres de protection élaborée par l'ARS, l'emprise du projet ne se situe pas à l'intérieur d'un zonage de périmètre de protection de captage pour l'eau destinée à la consommation humaine.

iv. Etudes *in situ*

- ***Niveau de nappe***

Au cours de la campagne géotechnique, des niveaux d'eau non stabilisés ont été relevés entre 5,60 m/TA et 8,60 m/TA.

Aucune nappe n'a été relevé dans les sondages réalisés sans adjonction d'eau. Le piézomètre équipé en T5 était sec en fin d'intervention.

D'après la bibliographie disponible, le niveau de la nappe pourrait se situer vers +25,00/+27,00 m NGF, soit environ 30 m/TA. Le projet ne devrait donc pas recouper de niveau de nappe lors de sa réalisation.

- ***Perméabilité***

Des essais d'eau de type Porchet ont été réalisés dans les sondages T3 et T6 respectivement entre 0,50/1,50 m et 0,00/1,40 m de profondeur afin de déterminer la perméabilité des sols.

Les essais dans les sondages ont permis de déterminer des perméabilités respectivement de $5,10^{-6}$ $m.s^{-1}$ et $2,10^{-6}$ $m.s^{-1}$, caractérisant des sols peu perméables.

c) Hydrographie

D'après le Service d'administration nationale des données et référentiels sur l'eau (SANDRE), l'emprise projet est implantée à cheval sur deux bassins versants :

- En partie Nord-Ouest, sur le bassin versant « la Viosne de sa source au confluent de l'Oise (exclu) ».
- En limite Sud-Est, sur le bassin versant « L'Oise du confluent de la Viosne (exclu) au confluent de la Seine (exclu) ».

Le cours d'eau « La Viosne » référencé 03T0000002207229812 (Code Sandre), s'écoule à 500 m au Nord-Ouest en direction du Sud-Ouest vers l'Oise.

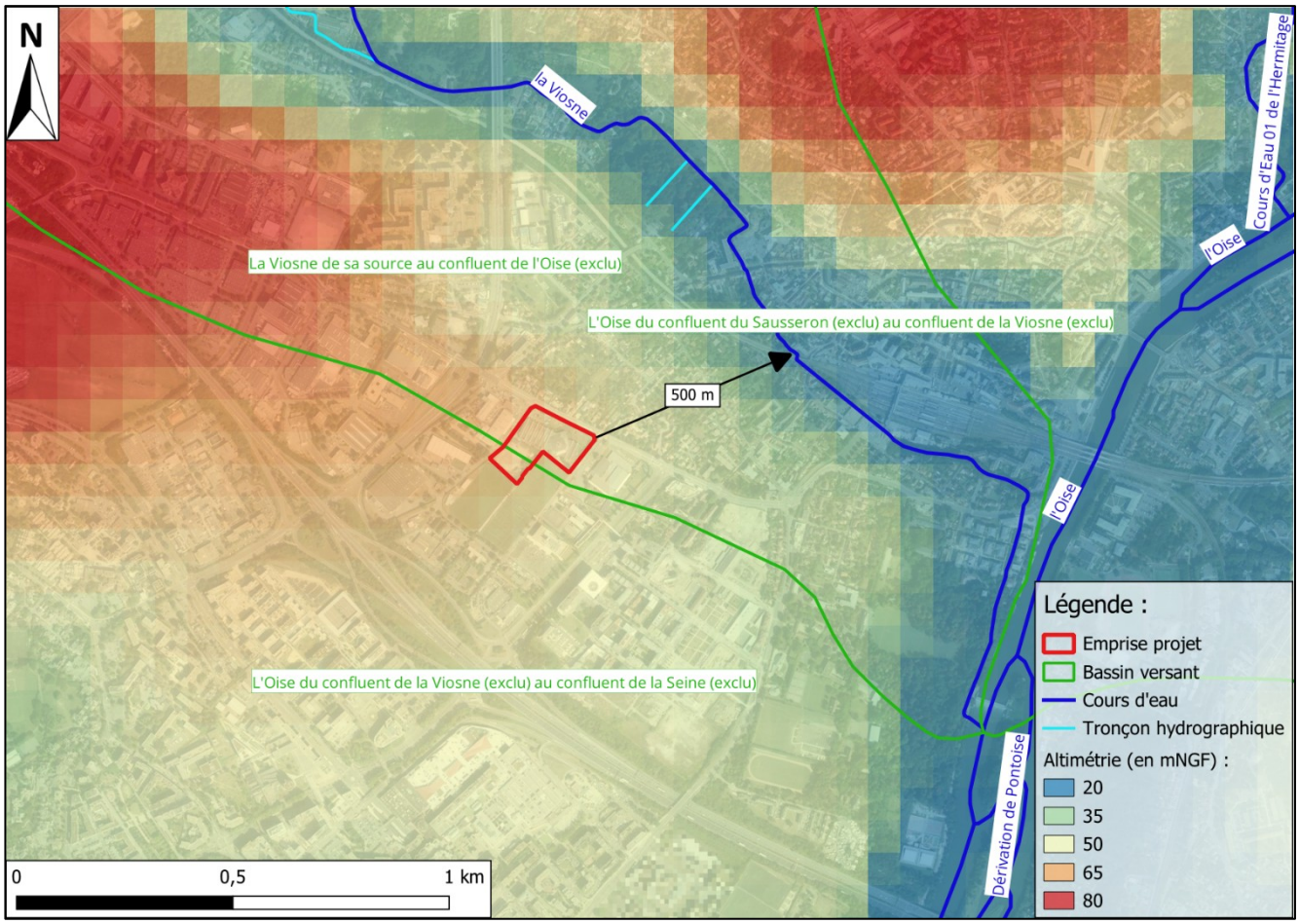


Figure 19 : Contexte hydrographique du secteur du projet
(Source : Google Satellite ; MNT Gironde ; BD TOPAGE ; Réalisation : CERAG)

d) Risques naturels

i. Risques inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

♦ Territoire à risque important d'inondation

La mise en œuvre de la Directive européenne Inondation vise à fixer un cadre d'évaluation et de gestion des risques d'inondation à l'échelle des districts hydrographiques. Elle priorise l'intervention des États pour les territoires à risque important d'inondation (TRI), avec un objectif de réduction des conséquences dommageables des inondations sur ces territoires. Un TRI est un secteur où se concentrent fortement des enjeux exposés aux inondations, qu'elles soient issues de submersions marines, de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine.

Sur le bassin Seine-Normandie, 16 TRI ont été arrêtés par le préfet coordinateur de bassin le 27 novembre 2012. La commune de Pontoise est concernée par le TRI Métropole francilienne, cependant l'emprise du projet n'est pas située en zone d'aléa.

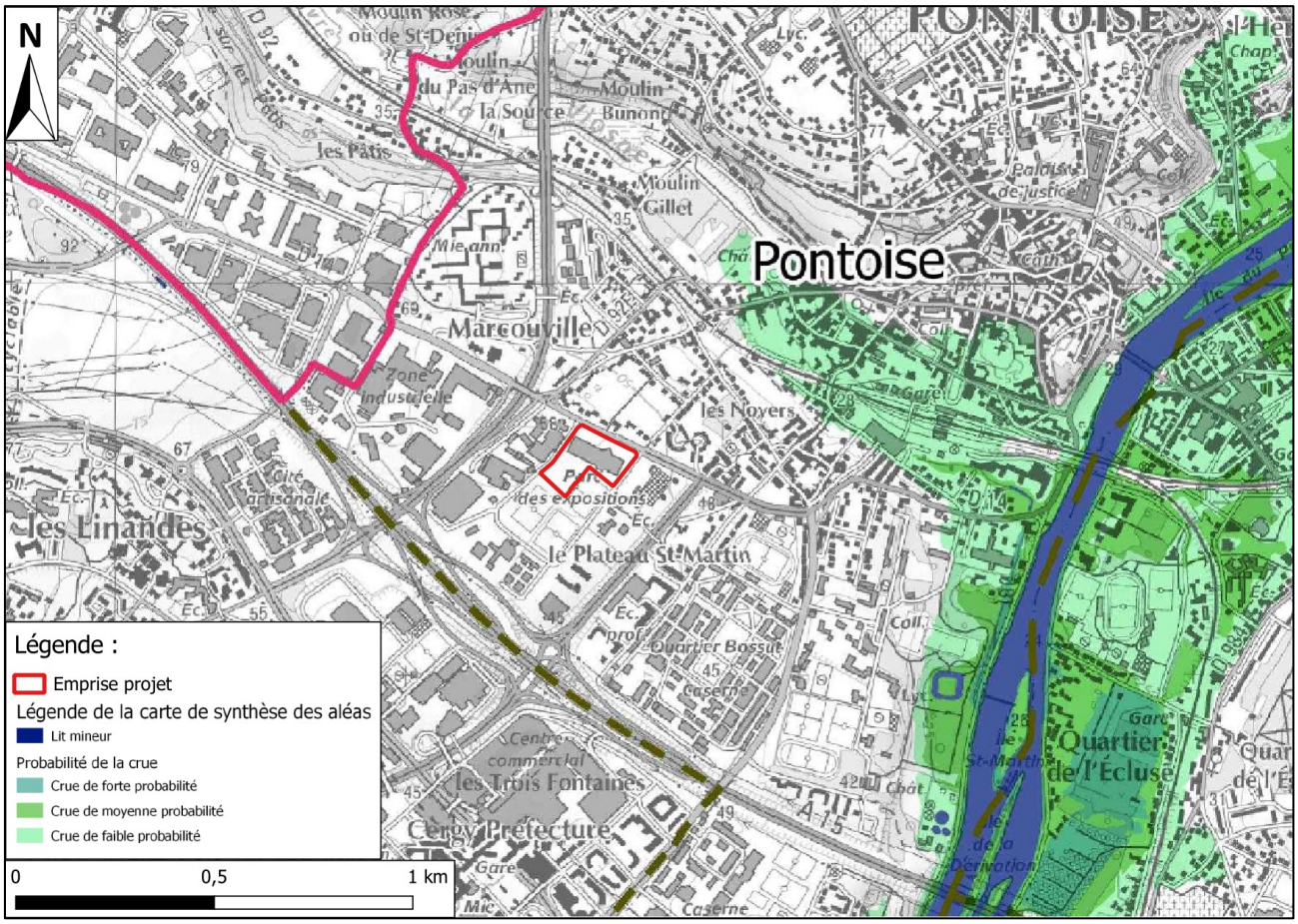


Figure 20 : Localisation du projet au sein du TRI Métropole francilienne
(Source : DRIEAT Ile-de-France ; Réalisation : CERAG)

♦ Plan de prévention du risque inondation

La commune de Pontoise est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de l'Oise approuvé le 05 juillet 2007. Néanmoins, l'emprise projet ne s'implante pas au sein du zonage réglementaire.

♦ Remontée de nappe

La réalisation de la carte nationale de sensibilité aux remontées de nappe a reposé sur l'exploitation de données piézométriques qui, après avoir été validées ont permis par interpolation de définir les isopièzes des cotes maximales probables, elles-mêmes permettant par soustraction aux côtes du Modèle Numérique de Terrain (MNT) d'obtenir les valeurs de débordement potentielles.

Cotes altimétriques du MNT – Cotes Points niveau maximal = Zones potentielles de débordement

Au regard des incertitudes liées aux cotes altimétriques, trois catégories sont présentées :

- « Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est négative ;
- « Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est comprise entre 0 et 5 m ;
- « Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est supérieure à 5 m.

L'emprise projet s'insère dans une zone non sujette aux débordements de nappe ou inondations de cave (fiabilité moyenne à forte).

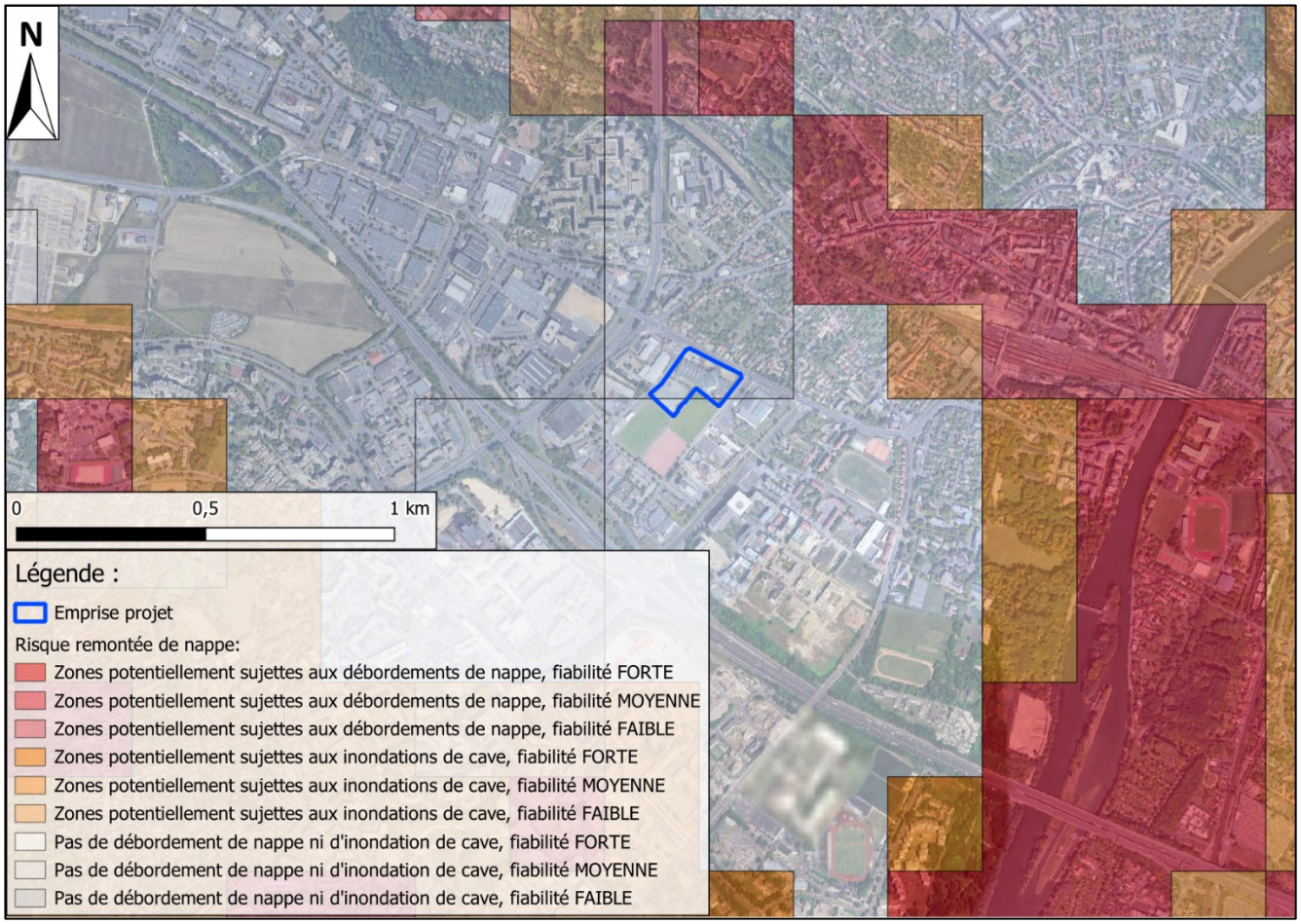


Figure 21 : Cartographie du risque de remontée de nappe
(Source : ORTHOIMAGERY ; Réalisation : CERAG)

ii. Risque radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Selon l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN), la commune de Pontoise est à potentiel radon de catégorie 1, c'est-à-dire qu'elle est localisée sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium parmi les plus faibles.

Les informations données par l'IRSN sur le potentiel radon à propos du niveau de risque est relatif à l'échelle d'une commune. Toutefois, il ne présage en rien des concentrations présentes à un endroit précis, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).

iii. Aléa retrait-gonflement des argiles

L'emprise projet est soumise à un **aléa moyen** du risque de retrait-gonflement des argiles en partie Nord.

Selon l'article R.132-3 du Code de la construction et de l'habitation : *« les zones d'exposition moyenne correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène ».*

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, tout projet situé dans des zones exposées moyennement ou fortement à ce risque est soumis à la réalisation d'études de sol préalable à la construction. Cette obligation est applicable depuis le 1er janvier 2020.

Conformément à la réglementation, une étude géotechnique a été réalisée (mission G2 AVP).

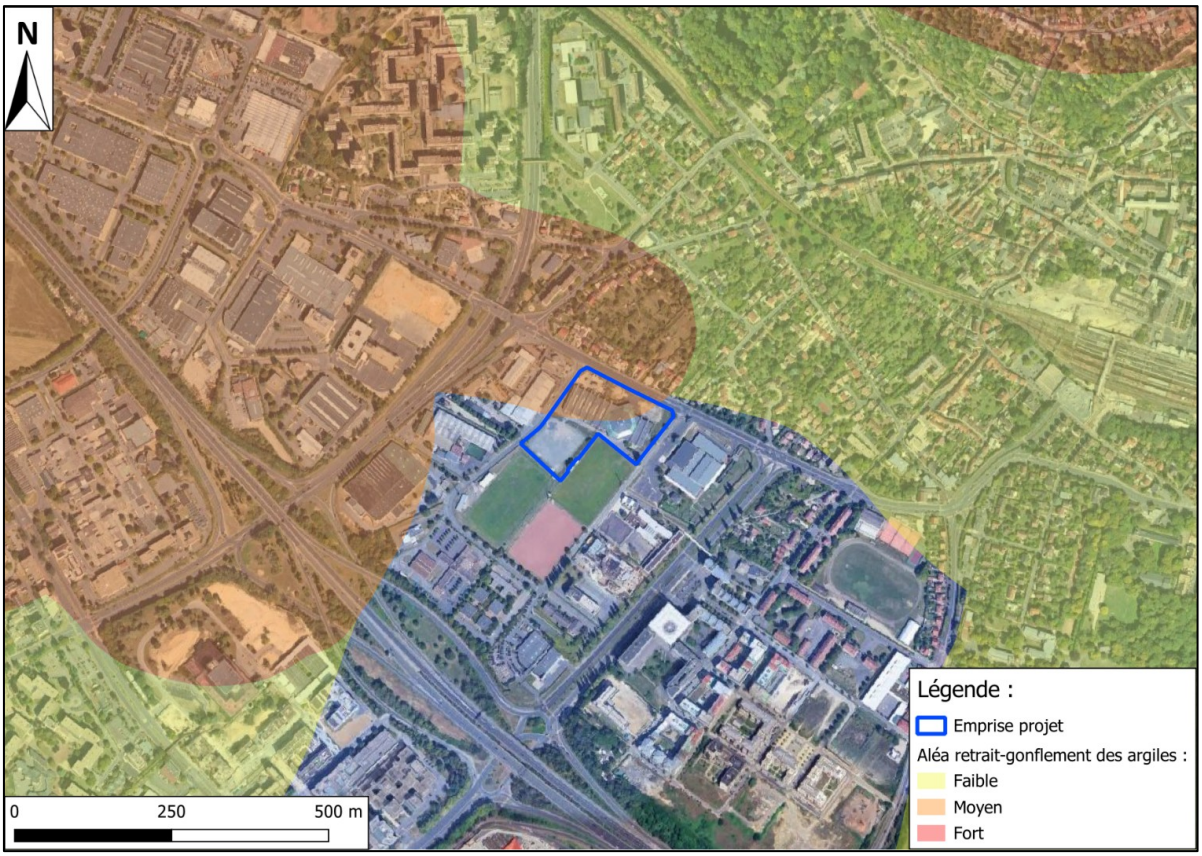


Figure 22 : Localisation du projet par rapport au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux
(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

iv. Risque de mouvement de terrain

La commune de Pontoise est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de Mouvements de Terrain liés aux carrières souterraines, aux caves et aux falaises sur le territoire approuvé le 09 novembre 2001. Néanmoins, l'emprise projet s'insère en dehors du zonage réglementaire.

v. Risque d'incendie de forêt

On parle d'incendie de forêt lorsque le feu couvre une surface minimale de 0,5 hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés est détruite. Le terme incendie vaut aussi pour les formations subforestières de plus petites tailles que sont le maquis, la garrigue et les landes.

La commune de Pontoise n'est pas dotée d'un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF).

vi. Risque sismique

La commune de Pontoise est classée dans une zone de sismicité de niveau 1, correspondant à un risque faible. Il n'en découle aucune obligation réglementaire.

e) Pollution du milieu souterrain

Le bureau d'études SOLPOL Environnement a réalisé un diagnostic du milieu souterrain (INFOS / DIAG) en novembre 2025 en vue d'identifier puis d'investiguer les sources de pollution et de définir les filières de gestion des terres amenées à être excavées.

Les études historiques et documentaires ont montré que l'emprise projet était occupée par une parcelle agricole dans les années 1930 jusqu'en 1969, date à partir de laquelle des hangars ont été construits dans la partie Ouest du site. Après la démolition des hangars, le hall d'exposition actuellement présent sur le site est construit entre 1981 et 1982. Des stockages de terres ont été constatés à plusieurs périodes sur la zone d'étude.

La visite de site, a mis en évidence l'absence d'activités potentiellement polluantes. Il est cependant à noter la présence de sources potentielles de pollution identifiées lors de la visite du site (cuve à huiles usagées, transformateur potentiellement aux PCB). Il est également à noter la présence de quelque déchets (textiles, emballages) et de trois piles de terres excavées dans la zone sud de la parcelle.

Suite à la consultation des différentes bases de données concernant les sites et sols pollués et des documents d'archives, il s'avère que la zone d'étude n'est référencée dans aucune des bases consultés (CASIAS, BASOL, SIS et ICPE).

Au voisinage, on note l'existence de sites ayant présenté historiquement des pollutions des sols et/ou des eaux souterraines, principalement au Nord, à l'Est et à l'Ouest de la zone d'étude (en latéral ou amont hydraulique).

On note la présence de sites CASIAS notamment en amont hydraulique de la zone d'étude et spécialisés dans des activités de métallurgie, travail des métaux ou encore dans la fabrication de verre. Il y a également la présence d'un site SIS à environ 20 m de distance, en latéral hydraulique du site.

Les résultats d'analyses suite aux investigations réalisées sur le site, ont montré la présence d'anomalies en métaux lourds dans les sols superficiels sur les sondages T5, T6, T10, T11 et T13 entre 0 et 2 m de profondeur au niveau des espaces extérieurs projetés et en naphtalène sur le sondage T12 au niveau des terres restantes en place pour le bâtiment prévu sans niveau de sous-sol (les concentrations ne sont pas retenues au regard des faibles teneurs mesurées non représentatives de la qualité globale du site).



Figure 23 : Plan d'implantation des sondages
(Source : Diagnostic pollution – SOLPOL 2025)

D'un point de vue sanitaire et au regard du projet de construction, aucune préconisation particulière n'est à mettre en œuvre.

Le diagnostic complet de SOLPOL est consultable en annexe du dossier.

2. Caractérisation du milieu naturel

Ce chapitre résume le diagnostic écologique réalisé par le bureau d'études SINTEO en juillet 2025, et joint en annexe du dossier.

a) Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel

La DREAL Nouvelle Aquitaine assure le suivi des mesures de gestion ou de protection du milieu naturel ou du paysage comprenant les divers zonages suivants : les réserves et parcs naturels, les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1 ou 2), les Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), les espaces naturels sensibles (ENS), les zones Natura 2000 (SIC et ZPS), l'arrêté de protection de biotope, les zones d'application de la convention RAMSAR, les sites inscrits ou sites classés au titre de la loi du 2 mai 1930, etc.

L'emprise projet n'intercepte aucun zonage de protection et d'inventaire écologique.

Les zones de protection et d'inventaire présentes dans un rayon de 5 km sont listées dans le tableau suivant :

Tableau 2 : Périmètres de protection environnementale autour du projet

Type de zone	Code	Nom et référence	Distance par rapport au projet
ZNIEFF de type 1	110020057	Vallée de Cléry et ravine des Molues	**4,1 km**
	110120011	Marais de Boissy-l'Aillerie	**4,2 km**
ENS	FR4701941	Marais de Boissy-Montgeroult	**4,5 km**
PNR	FR8000030	Vexin Français	**2,5 km**

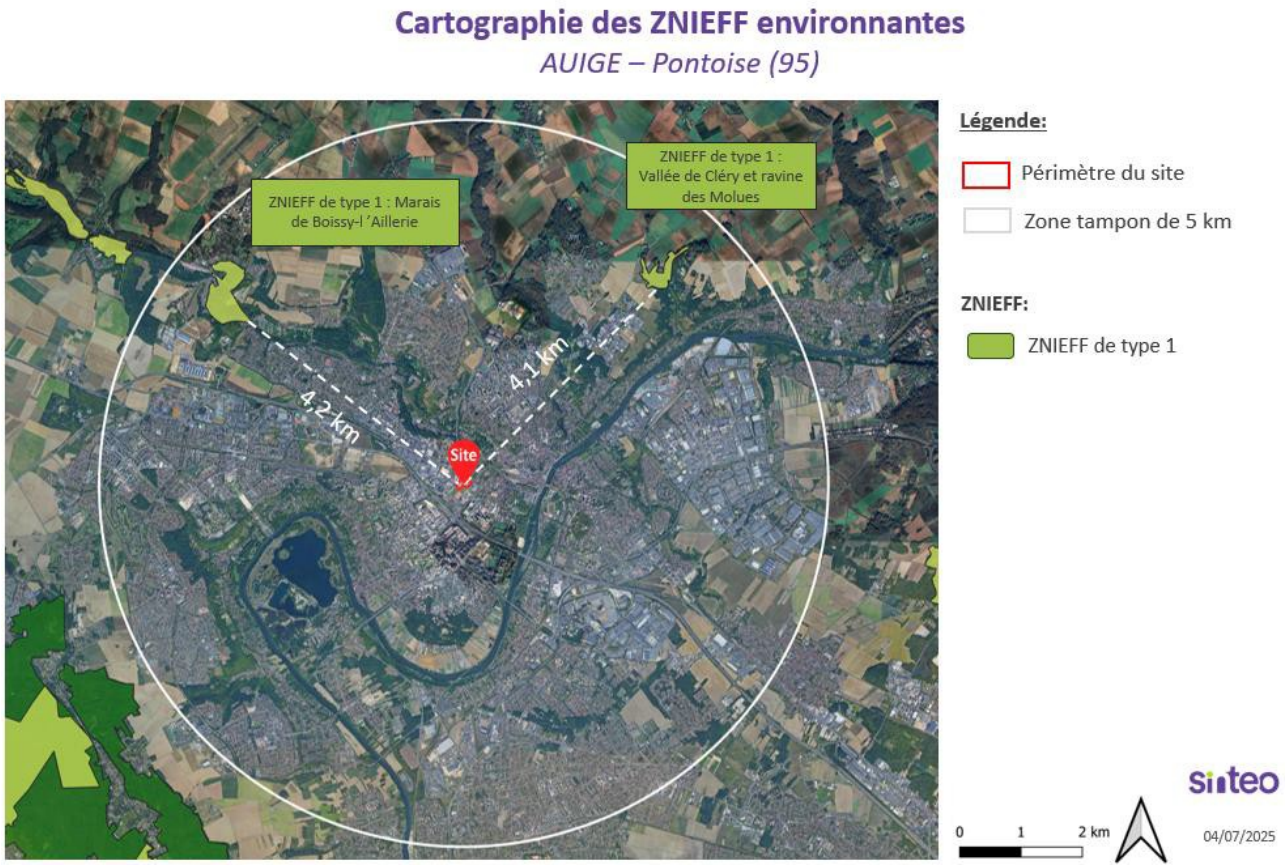


Figure 24 : Localisation des ZNIEFF de type 1 à proximité du projet
(Source : Pré diagnostic écologique – SINTEO, juillet 2025)

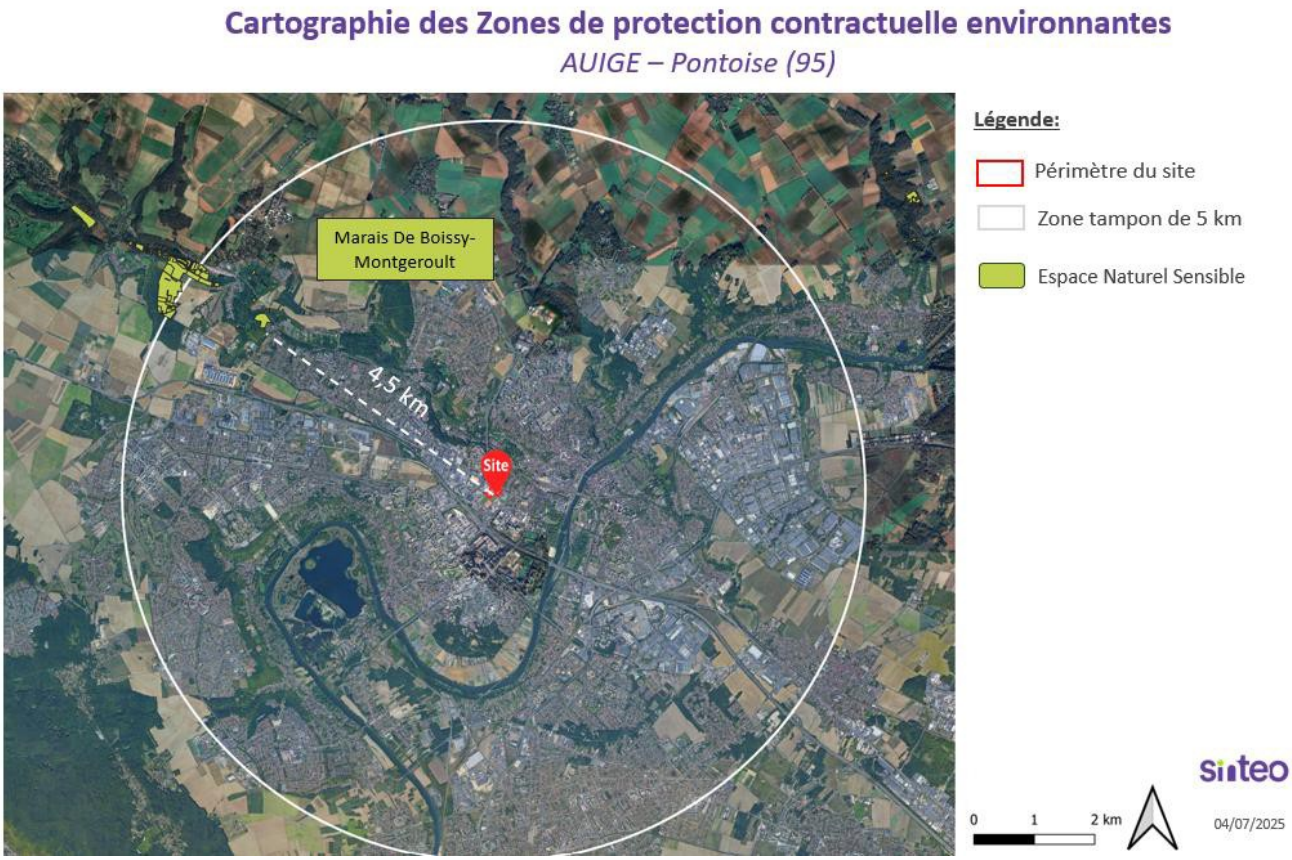


Figure 25 : Localisation des ENS à proximité du projet
(Source : Pré diagnostic écologique – SINTEO, juillet 2025)

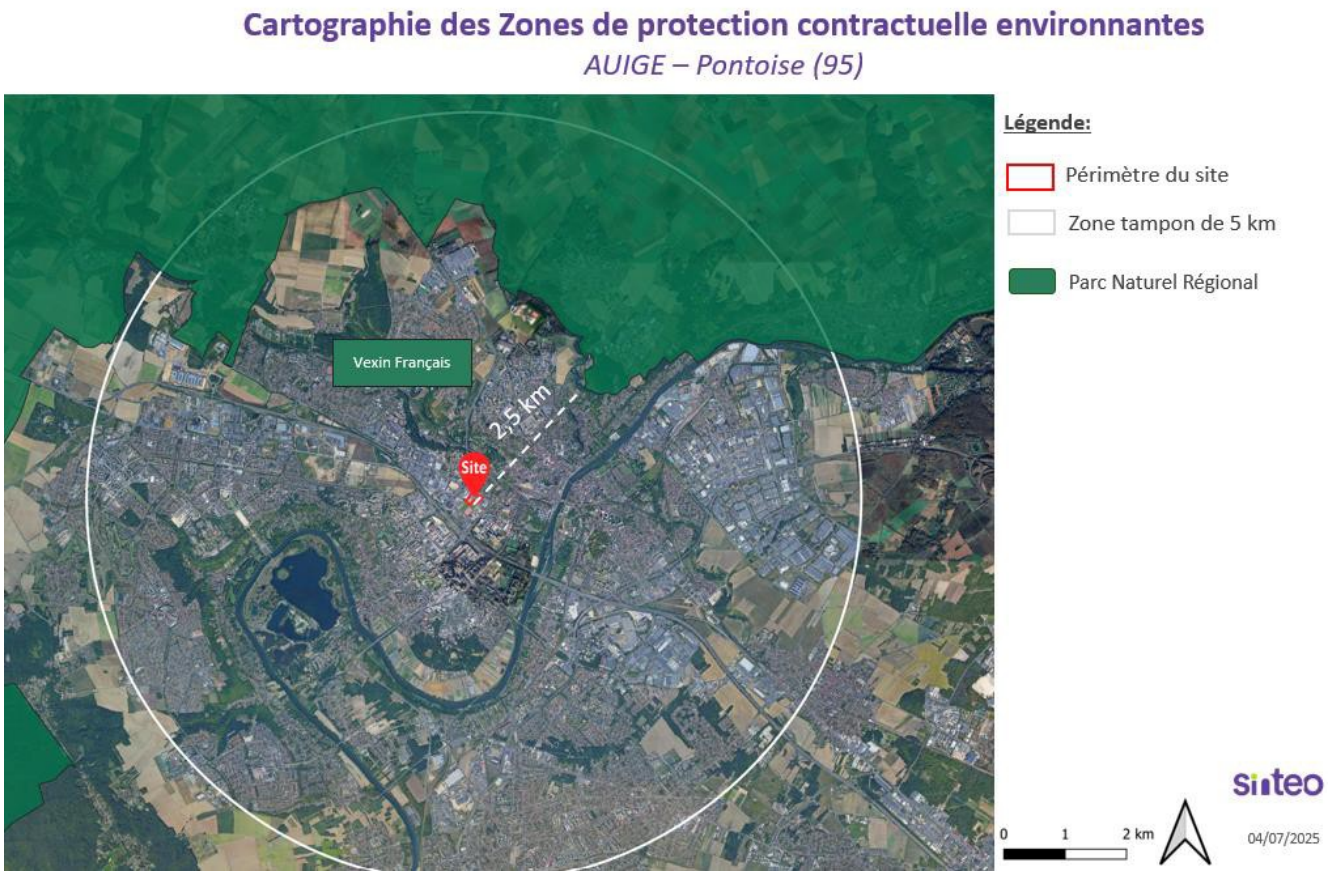


Figure 26 : Localisation du PNR à proximité du projet
(Source : Pré diagnostic écologique – SINTEO, juillet 2025)

b) Habitats naturels

Le site présente un caractère urbain avec 80% du site artificialisé et fractionné. Les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques sont peu fonctionnels.

Les habitats naturels identifiés sont présentés dans le tableau et la carte ci-après.

Nomenclature	Code Corine Biotope	Code Eunis	Description	Etat de conservation	Périmètre	Enjeu habitat
Parterre de lierre	34.1	E1.1	Végétations ouvertes des substrats sableux et rocheux continentaux	Moyen	Strict	Faible
Haies	84.2	FA.1	Haies d'espèces non indigènes	Moyen	Strict	Moyen
Jardin urbains	85.2	I2.3	Jardins ornementaux laissés à l'abandon, végétation spontanée et plantes ornementales	Moyen	Strict	Faible
Bâti et surfaces imperméabilisées	86.3	J1.4	Sites industriels en activité	Moyen	Strict	Faible
Parkings	86.3	J4.2	Réseaux routiers	Moyen	Strict	Très faible
Terrain en friche	87.1	I1.52	Jachères non inondées avec communautés rudérales annuelles	Moyen	Strict	Moyen
Friche de Carex	87.1	I1.52	Jachères non inondées avec communautés rudérales annuelles	Moyen	Strict	Faible
Gazons des stades sportifs	81	E2.63	Gazons des stades sportifs	Moyen	Elargi	Faible
Alignements d'arbres	84.1	G5.1	Alignements d'arbres	Moyen	Elargi	Moyen
Bâti et surfaces imperméabilisées	86.3	J1.4	Sites industriels en activité	Moyen	Elargi	Faible



Figure 27 : Cartographie des habitats naturels identifiés
(Source : Pré diagnostic écologique – SINTEO, juillet 2025)

c) *Flore*

Sur les 85 espèces végétales inventoriées, aucune espèce ne possède de statut de protection. Six espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) ont été inventoriées : l'Ailante, l'Arbre à papillons, le Cotonéaster horizontal, la Vigne-verge commune, le Sénéçon du Cap et le Laurier cerise.

Une espèce protégée a été identifiée sur le site : la Rose de France.

Une espèce indicatrice de zone humide, *Agrostis gigantea* (agrostide géante), a été recensée sur le site. Toutefois, sa présence reste marginale. Le recouvrement total des espèces indicatrices de zone humide est inférieur à 50 %. Ainsi, le critère phytologique, ne permet pas de qualifier le site de zone humide.

d) *Faune*

Les inventaires faunistiques ont permis d'identifier les espèces à enjeu suivantes :

Espèces animales à enjeu	Niveau d'enjeu écologique	Réglementation
Martinet noir	**Moyen**	Art. 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009
Hirondelle de fenêtre	**Moyen**	Art. 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009
Rougegorge familier	**Faible**	Art. 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009
Moineau domestique	**Moyen**	Art. 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009
Fauvette à tête noire	**Faible**	Art. 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009
Troglodyte mignon	**Faible**	Art. 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009
Flambé	**Moyen**	Art. 1 de l'arrêté du 22 juillet 1993
Criquet à ailes bleues	**Faible**	Art. 1 de l'arrêté du 22 juillet 1993

Ainsi, 6 espèces d'oiseaux sont soumises à une protection réglementaire de portée nationale, et 1 espèce de papillon est soumise à une protection réglementaire de portée régionale.

e) *Zones humides*

i. Cartographies existantes des zones humides

Le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides (RPDZH) dresse la cartographie des zones humides inventoriées par les membres et partenaires du réseau ainsi que des données s'y rapportant (eau, environnement, acteurs…). Ces inventaires proviennent des inventaires locaux de zones humides des périmètres d'Unités Hydrauliques Cohérentes (UHC) ou des périmètres de syndicats de marais, parfois d'inventaires floristiques, faunistiques ou autre ou de mesures de protection (DREAL) et plus rarement de périmètres de l'Observatoire National des Zones Humides (ONZH) avec des réajustements et corrections cartographiques.

D'après cette base de données, aucune zone humide répertoriée n'est présente à proximité immédiate du projet.

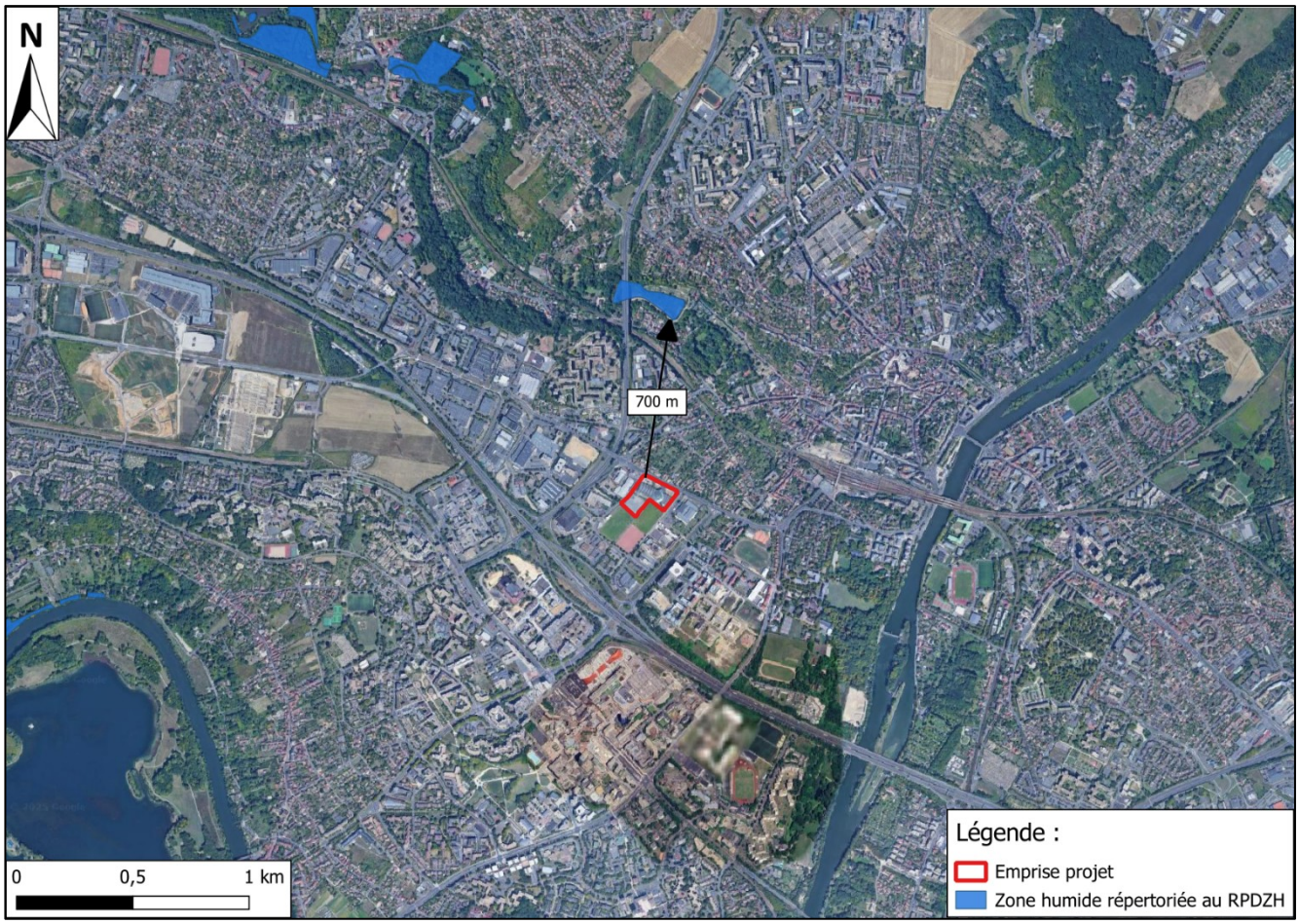


Figure 28 : Localisation des zones humides identifiées par le RPDZH à proximité du projet
(Source : RPDZH ; Réalisation : CERAG)

ii. Etude *in situ*

- Critère « végétation »

D'après les inventaires de la flore, une espèce est indicatrice de zone humide, mais de manière ponctuelle.

Les résultats des inventaires floristiques permettent de mettre en évidence la présence d'une espèce végétale indicatrice d'une zone humide : L'Agrostide géante (Agrostis gigantea), selon l'Annexe II (table A) de l'Arrêté du 24 juin 2008.

- Critère « sol »

L'inventaire floristique décrit précédemment doit être complété par une analyse de sol. Pour cela, 9 sondages à la tarière manuelle Edelman ont été effectués le 9 juillet 2025.

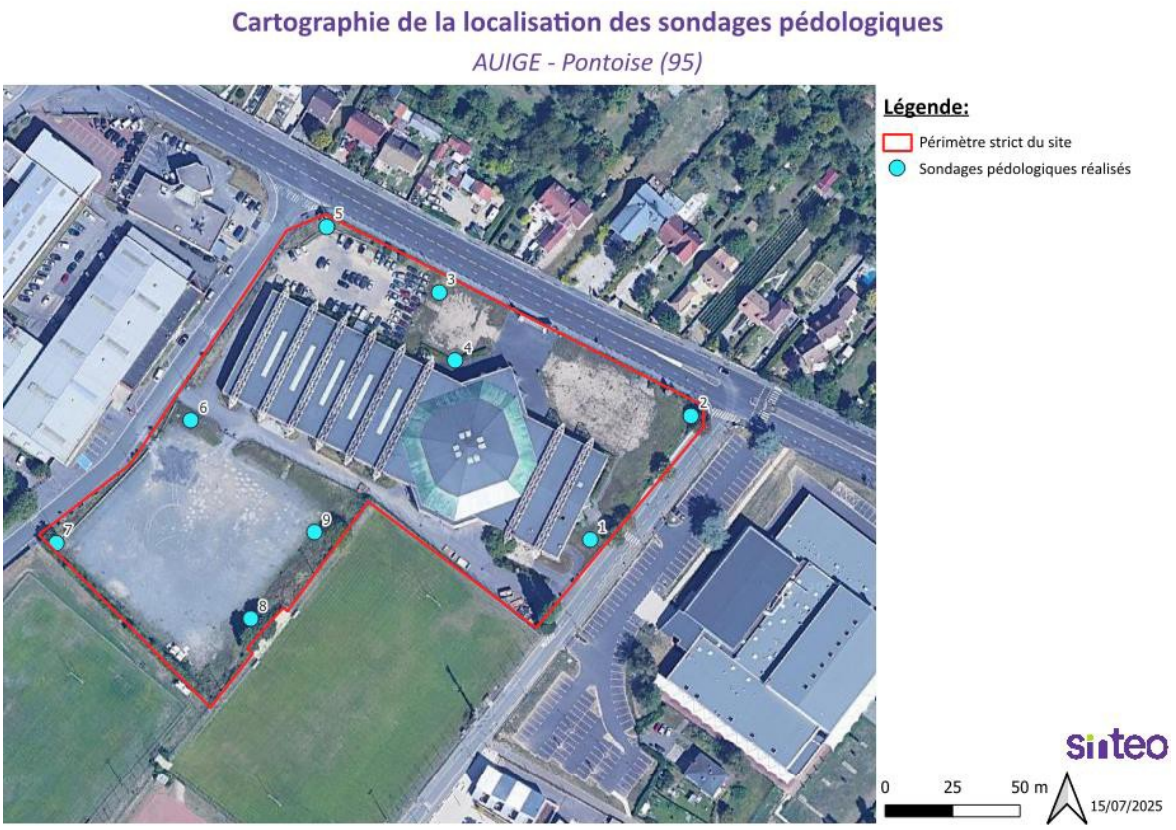


Figure 29 : Plan d'implantation des sondages pédologiques
(Source : Pré diagnostic écologique – SINTEO, juillet 2025)

Les sondages ont mis en évidence des sols sablo-argileux à sableux sans trace d'hydromorphie.

Après étude des critères pédologiques et phytosociologiques, aucune zone humide n'est avérée sur site.

f) Synthèse

L'analyse des données bibliographiques couplée à l'inventaire terrain réalisé par SINTEO en juillet 2025, permet d'établir un premier état des lieux des enjeux globaux du site étudié.

		Enjeu habitat	Enjeu flore	Enjeu avifaune	Enjeu mammifères	Enjeu chiroptères	Enjeu reptiles	Enjeu amphibiens	Enjeu entomofaune	ENJEU GLOBAL
Périmètre strict	34.1 Parterre de lierre	Faible	Très faible	Très faible	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Très faible	**Faible**
	84.2 Haies	Moyen	Moyen	Moyen	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Très faible	**Moyen**
	85.2 Jardin urbains	Faible	Très faible	Faible	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Très faible	**Faible**
	86.3 Bâti et surfaces imperméabilisées	Faible	Très faible	Très faible	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Très faible	**Faible**
	86.3 Parkings	Très faible	Très faible	Très faible	Très faible	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Très faible	**Très faible**
	87.1 Terrain en friche	Moyen	Très faible	Moyen	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Moyen	**Moyen**
Périmètre élargi	87.1 Friche de Carex	Faible	Très faible	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Très faible	**Faible**
	81 Gazons des stades sportifs	Faible	Très faible	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Négligeable	**Faible**
	84.1 Alignements d'arbres	Moyen	Très faible	Moyen	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Très faible	**Moyen**
	86.3 Bâti et surfaces imperméabilisées	Faible	Très faible	Très faible	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Très faible	**Faible**

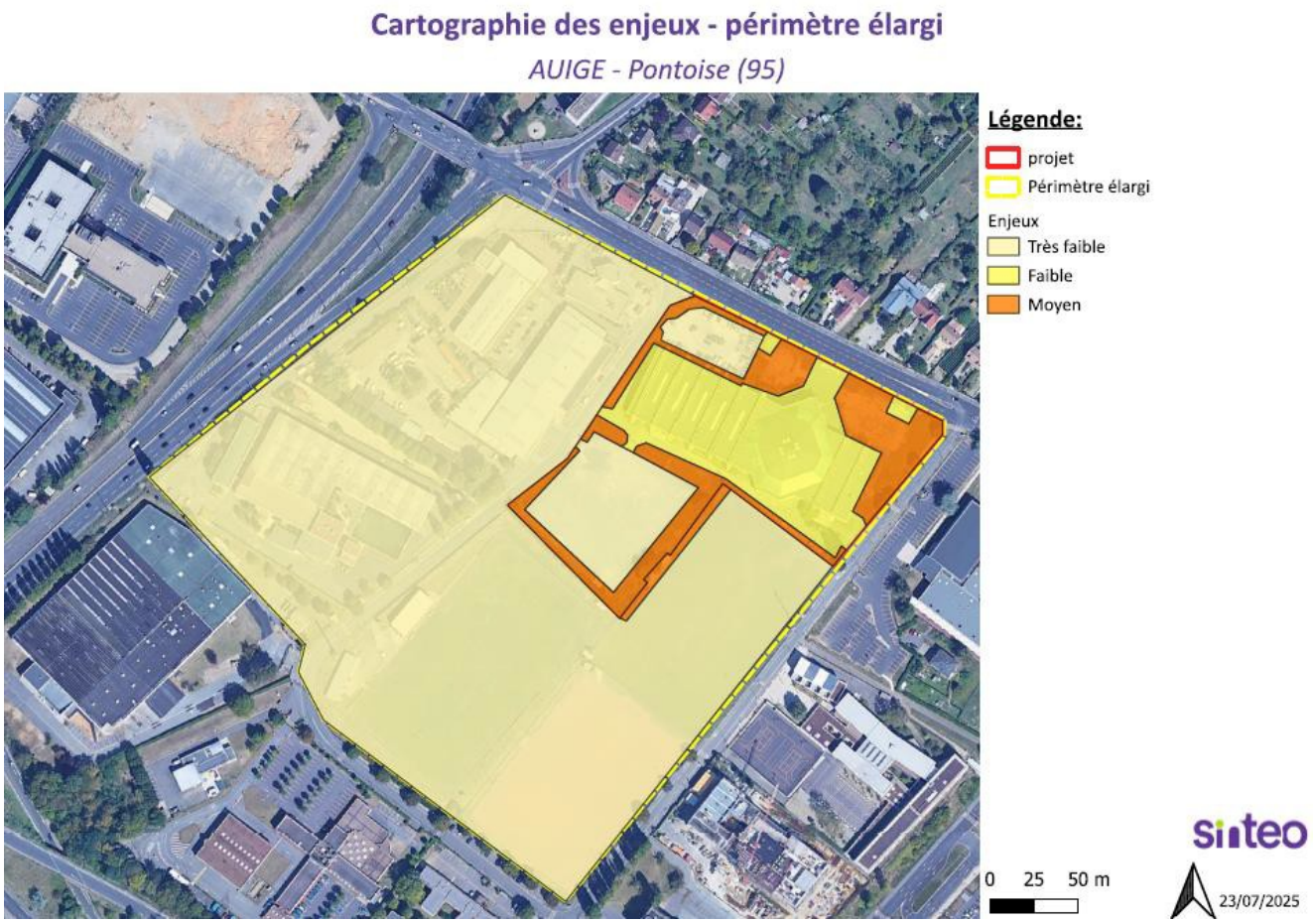


Figure 30 : Bilan des enjeux écologiques sur le site d'étude
(Source : Pré diagnostic écologique SINTEO, juillet 2025)

3. Caractérisation du milieu humain

a) Risques technologiques

i. Les installations nucléaires et le transport des matières dangereuses

D'après les informations issues du site Géorisques, il n'y a pas d'installation nucléaire dans un rayon de 20 km autour du site d'étude.

Des canalisations de transport de gaz naturel exploitées par GRTgaz passent à 100 m au Sud et 150 m à l'Ouest, respectivement le long des voies Rue de Menandon et Boulevard de la Viosne.

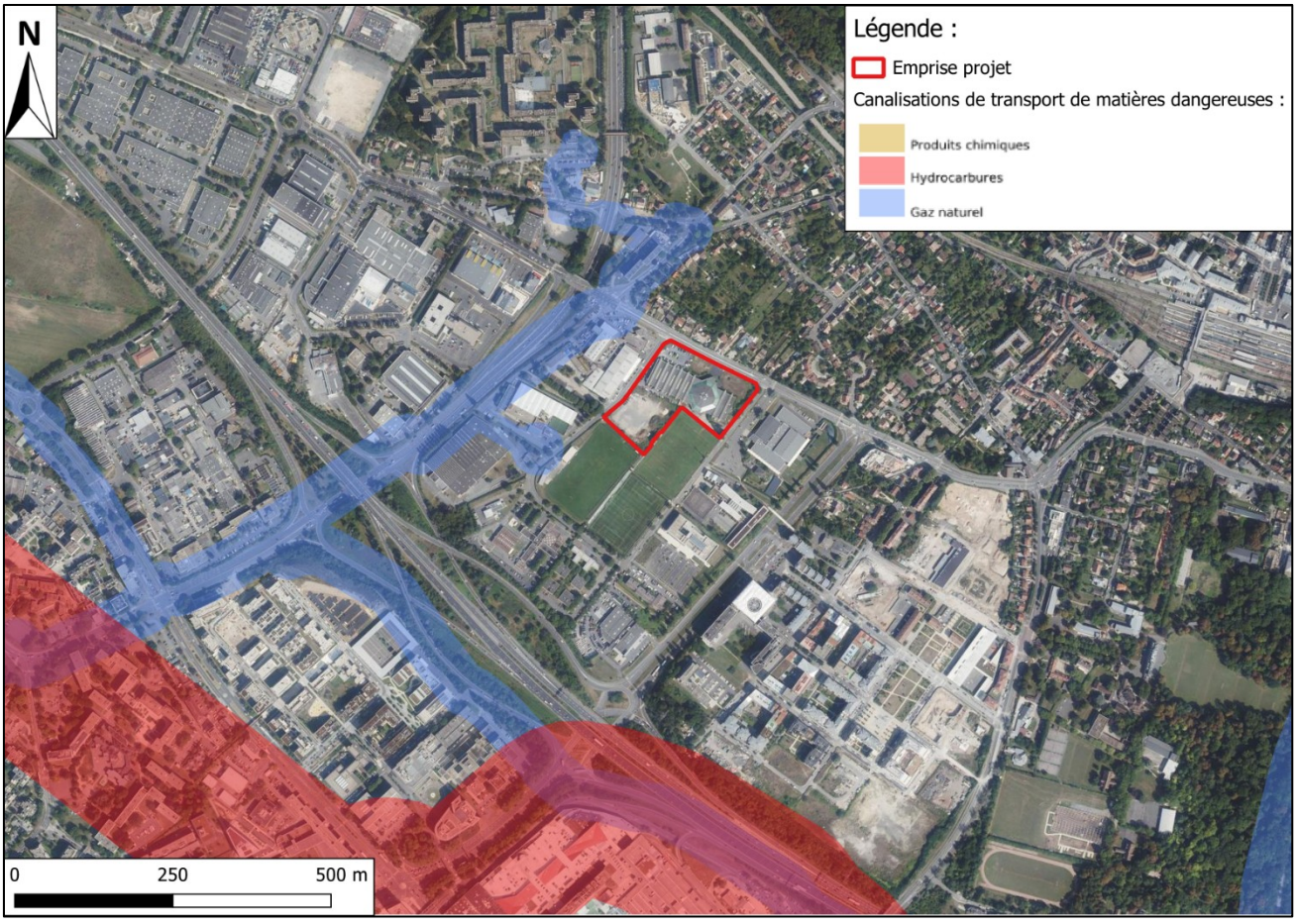


Figure 31 : Localisation des canalisations de transport de matières dangereuses à proximité du site d'étude
(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

ii. Pollution des sols

♦ Secteur d'information sur les sols (SIS)

D'après l'arrêté préfectoral du 24 mars 2023 portant création de Secteurs d'Information sur les Sols sur la commune de Pontoise, un SIS est identifié à proximité du projet :

N° Identifiant SSP	Nom du site	Description	Etat	Distance du projet
SSP0007381	FEDERAL MOGUL	Production de composants en carbure	Activité terminée depuis 2007	**40 m au Sud-Ouest**

Les contraintes règlementaires d'un SIS étant limitées aux parcelles concernées, le projet n'est soumis à aucune contrainte.

♦ Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL)

Selon le site Géorisques, 2 sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL, ex-BASOL) sont présents dans la commune de Pontoise. Aucun site n'est présent dans un rayon de 500m.

Au regard de leur localisation par rapport au projet, **le risque de contamination est considéré comme nul**.

♦ Anciens sites industriels et activités de service (CASIAS)

Selon le site Géorisques, 113 anciens sites industriels et activités de services (CASIAS, ex-BASIAS) sont présents dans la commune de Pontoise. Sont présents dans un rayon de 200 m :

N° SSP	Nom du site	Description	Etat	Distance du projet
SSP3901051	Pontoise Cergy Automobile	Garage automobile	Indéterminé	**80 m à l'Ouest**
SSP3898901	Federal Mogul "Sintered Products" Ex Sintertech	Métallurgie	Indéterminé	**100 m au Nord**
SSP3901864	DURMETAL	Fabrication d'autres ouvrages en métaux	Indéterminé	**120 m au Nord**
SSP3898807	Commerciale et matériel, Société	Fabrication et entrepôt d'ampoules de verre	Indéterminé	**140 m au Nord**
SSP3901053	Axe Majeur Compagny	Garage automobile	Indéterminé	**190 m au Sud**

Au regard de leurs localisations et de leurs caractéristiques, **le risque de contamination est considéré comme faible à moyen.**



Figure 32 : Localisation des sites SSP à proximité du projet
(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

iii. Installations industrielles

♦ Emissions polluantes

Le Registre des Emissions Polluantes (IREP) recense deux établissements comme à l'origine d'émissions polluantes sur la commune de Pontoise.

Nom du site	Activité principale	Distance du projet
DALKIA	Production et distribution de vapeur et d'air conditionné	**210 m au Nord-Est**
TYCO ELECTRONICS	Fabrication de matériel d'installation électrique	**420 m au Sud-Est**

Au regard de leurs localisations, **le risque d'une contamination du site d'étude par ces activités est considéré comme très faible**.

♦ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Selon le site Géorisques, il existe 6 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur la commune de Pontoise. Une d'entre elles se situe dans un rayon de 500 m autour du projet :

Nom du site	Régime	Etat d'activité	Activité	Statut SEVESO	Distance du projet
Laboratoire CLARINS	Autorisation	En exploitation avec titre	Fabrication de cosmétiques	Non Seveso	**350 m à l'Ouest**

Au regard de leur localisation, **le risque de nuisance dû aux sites ICPE présents à proximité est considéré comme négligeable.**



Figure 33 : Localisation des installations industrielles à proximité du projet
(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

iv. Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La commune de Pontoise n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

b) Contexte sonore

La commune de Pontoise est concernée par l'arrêté préfectoral n°16249 du 23 février 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transport ferroviaire du Val d'Oise. On retrouve à proximité du projet la gare de Pontoise (lignes RER C, et Transilien H et J) classée catégorie 1 avec un secteur affecté par le bruit de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée.

La commune est également concernée par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2021 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la lutte contre le bruit. On retrouve à proximité du projet, les voies classées suivantes :

- A15 : classée catégorie 1 pour laquelle le secteur affecté s'étend à 300 m de part et d'autre de l'axe routier ;
- Boulevard de la Viosne : classée catégorie 2 pour laquelle le secteur affecté s'étend à 250 m de part et d'autre de l'axe routier ;
- Route de Menandon : classée catégorie 3 pour laquelle le secteur affecté s'étend à 100 m de part et d'autre de l'axe routier ;
- Boulevard François Mitterrand, classée catégorie 4 pour laquelle le secteur affecté s'étend à 30 m de part et d'autre de l'axe routier ;
- Chaussée Jules César, classée catégorie 4 pour laquelle le secteur affecté s'étend à 30 m de part et d'autre de l'axe routier.

L'emprise projet est concernée par les périmètres de bruit de la Chaussée Jules César (catégorie 4), et le Boulevard de la Viosne (catégorie 2).

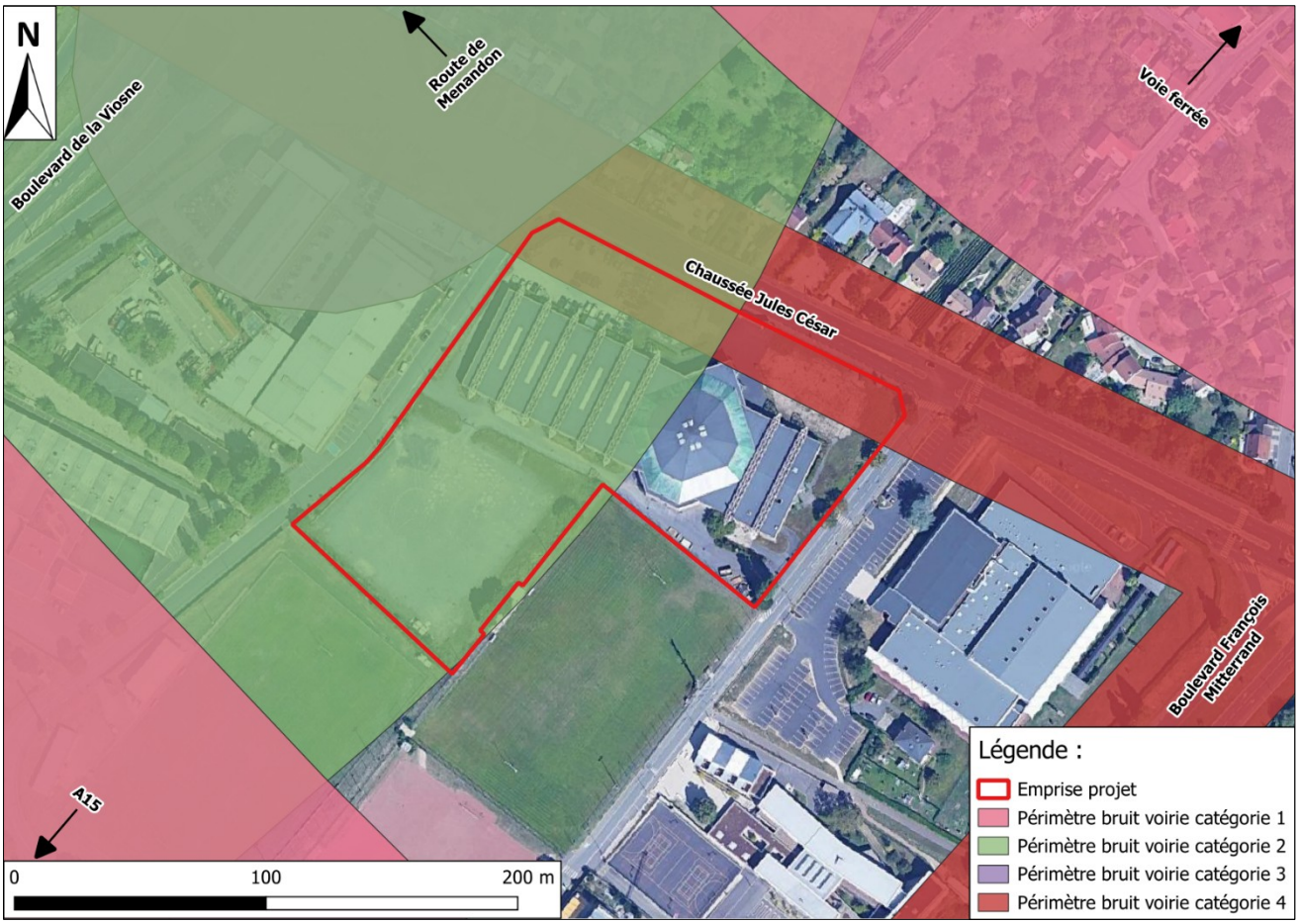


Figure 34 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres sur la commune de Pontoise
(Source : PLU Pontoise ; Réalisation : CERAG)

Coordonnées par Bruitparif, observatoire du bruit en Île-de-France, les cartes stratégiques de bruit permettent d'évaluer l'exposition des populations aux bruits des infrastructures routières, ferroviaires et aériennes, et des principales activités industrielles.

Ces cartes mettent principalement en évidence dans le secteur du projet une ambiance sonore urbaine liée majoritairement au trafic routier avec un dépassement du seuil de 68 dB pour l'indice Lden (et 62 dB pour l'indice Ln), et une ambiance sonore Lden majoritairement sous les 65 dB sauf aux abords immédiats des grands axes de l'agglomération.

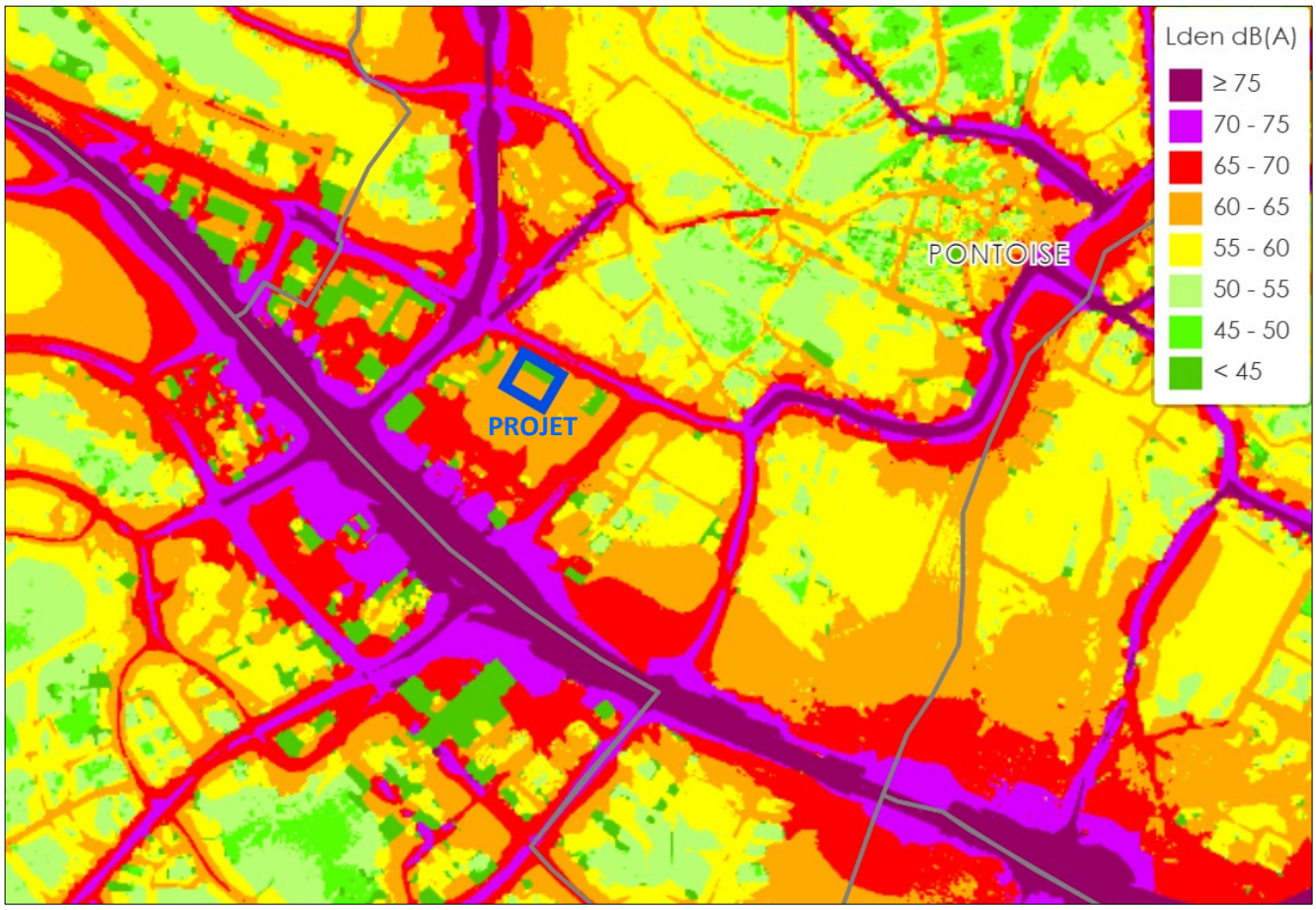


Figure 35 : Ambiance sonore dans le secteur du projet en 2022
(Source : carto.bruitparif.fr)

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) en cours d'élaboration par l'agglomération Cergy-Pontoise s'inscrit dans la continuité des cartes de bruit.

c) *Infrastructures de transport*

i. Réseau viaire

Le territoire de Pontoise dispose d'une très bonne connexion au réseau routier régional et départemental. Il est doté d'un important maillage routier, qui lui assure des liaisons vers Paris, la Normandie et la Picardie, grâce à la présence de l'A15, la RD915, la RD14, et la RD927. Ce grand maillage viaire permet également une liaison rapide à l'aéroport de Roissy (A15/RN184/N104) et à l'A16 vers Beauvais.

La ville de Pontoise profite également de la proximité de la RN 184 à 2x2 voies localisée sur les territoires de Saint-Ouen-l'Aumône et d'Eragny. Cette connexion en rocade assure à la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise des liaisons avec la grande couronne du réseau d'Ile-de-France.

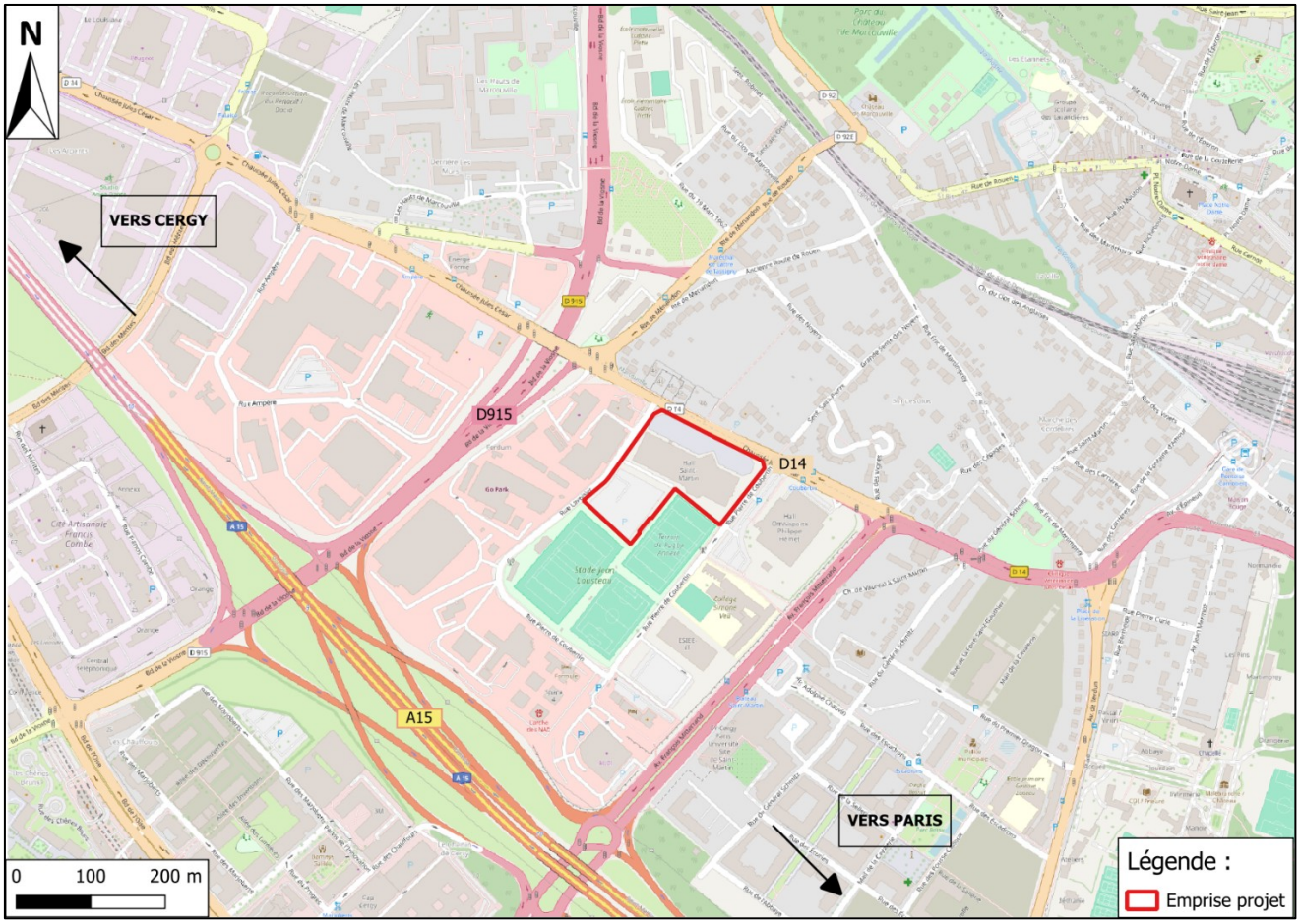


Figure 36 : Localisation du projet dans la trame viaire communale
(Source : OpenStreetMap ; Réalisation : CERAG)

ii. Modes de transports alternatifs

La ville de Pontoise est bien desservie par les transports en communs dits « structurants », notamment grâce à la présence de la gare de Pontoise située dans la vallée de la Viosne au Sud du centre-ville.

La gare de Pontoise est desservie par trois lignes différentes (le RER C, le Transilien H et le Transilien J). Ces trois lignes du réseau francilien permettent aux habitants de rejoindre efficacement l'agglomération parisienne et les principales gares parisiennes (gare d'Austerlitz, gare du Nord, gare Saint-Lazare). Située à 700 m du projet, la gare de Pontoise constitue un pôle multimodal, où se connectent stationnement de rabattement et différents modes de transports : train, bus, circulations douces…

Le territoire de Pontoise est couvert par un réseau de bus relativement dense, avec 9 lignes de l'agglomération de Cergy-Pontoise et 8 lignes interurbaines. La plupart de ces lignes servent de rabattement vers les gares de Pontoise (RER C, Transilien H et J) et de Cergy-Préfecture (RER A et Transilien L). Le projet bénéficiera de ce réseau à proximité immédiate via les arrêts Coubertin, Plateau Saint Martin, Ampère et Marcouville.

La pratique du vélo reste peu développée sur la commune du fait de la fragmentation du territoire par d'importantes coupures naturelles (cours d'eau La Viosne et de l'Hermitage) et artificielles liées aux infrastructures de transport (A15, D915 et voies ferrées). Ce constat implique un développement timide des pistes et bandes cyclables sur le territoire, limité à l'aménagement de quelques tronçons sur la RD14, la RD 915, la RD 903 et le boulevard de l'Oise, dont bénéficiera le projet. Il est également à noter, le développement sur la commune de quelques rues à sens unique dont le contre sens de circulation est réservé aux cycles.

iii. Etude trafic

Le bureau d'études CDVIA a réalisé une étude trafic, jointe en annexe, afin d'évaluer l'impact sur les mobilités du projet immobilier en lieu et place de l'ancien parc des expositions.

Afin de déterminer et d'analyser le fonctionnement actuel du secteur, des comptages ont été réalisés sur les sections à proximité du projet fin septembre 2025. Ces comptages ont permis de déterminer le trafic moyen journalier en jour ouvré (TMJO) sur les sections enquêtées et les flux directionnels aux heures de pointe sur les carrefours.

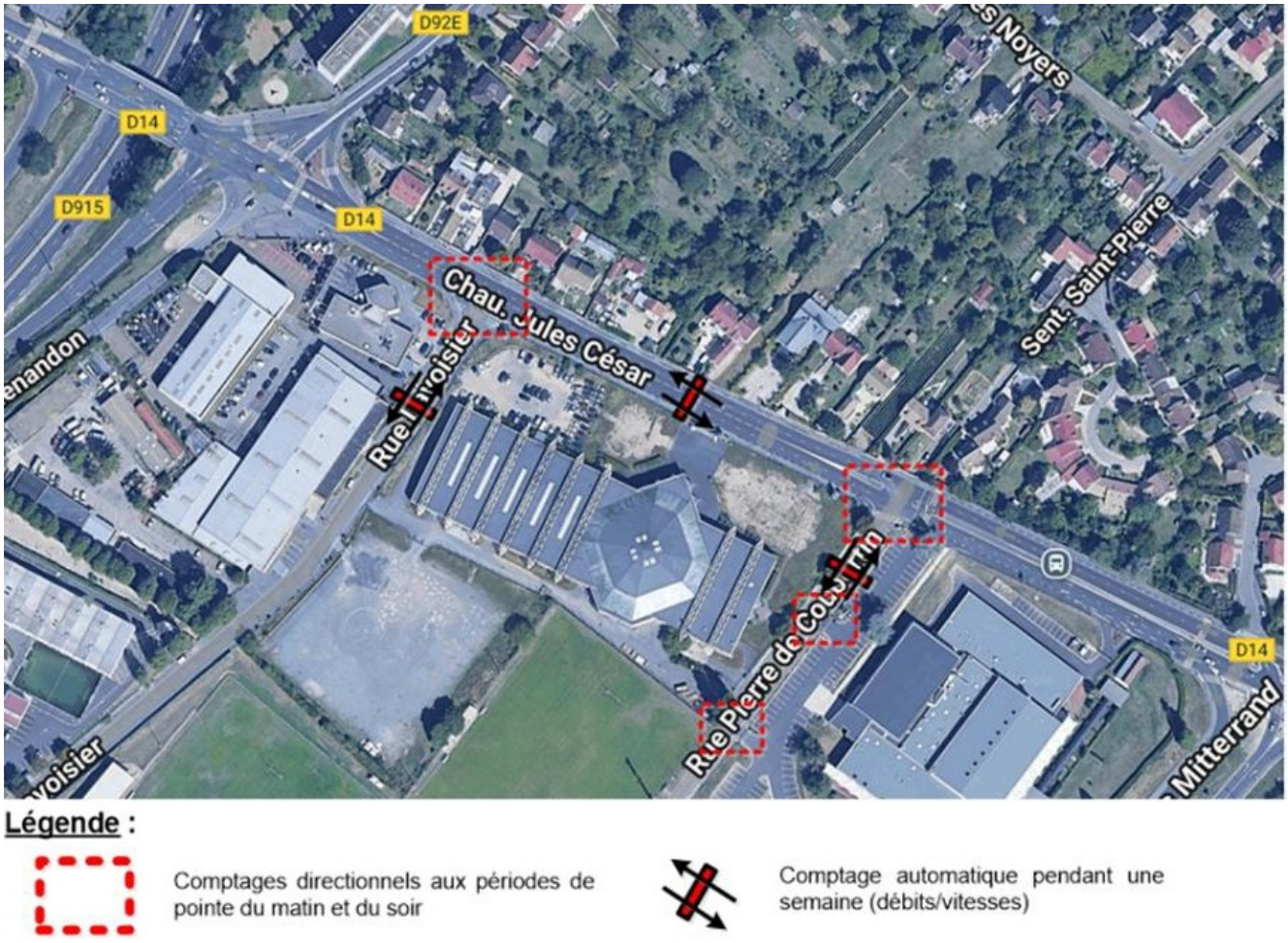


Figure 37 : Plan de localisation des comptages routiers
(Source : Etude trafic – CDVIA, 2025)

Les niveaux de trafics sont cohérents avec la hiérarchie du réseau viaire. Les trafics sont ainsi les plus importants sur la RD14, avec 10 300 véhicules/jour ouvré (JO).

Sur la rue Lavoisier et la rue Pierre de Coubertin les trafics ne sont pas équilibrés par sens. On constate un différentiel par sens de 1 000 véhicules. Cette différence peut notamment s'expliquer par la présence du pôle d'enseignement supérieur et du schéma de circulation au droit de celui-ci, obligeant les véhicules à entrer par la rue Lavoisier et à ressortir par la Rue de Coubertin.

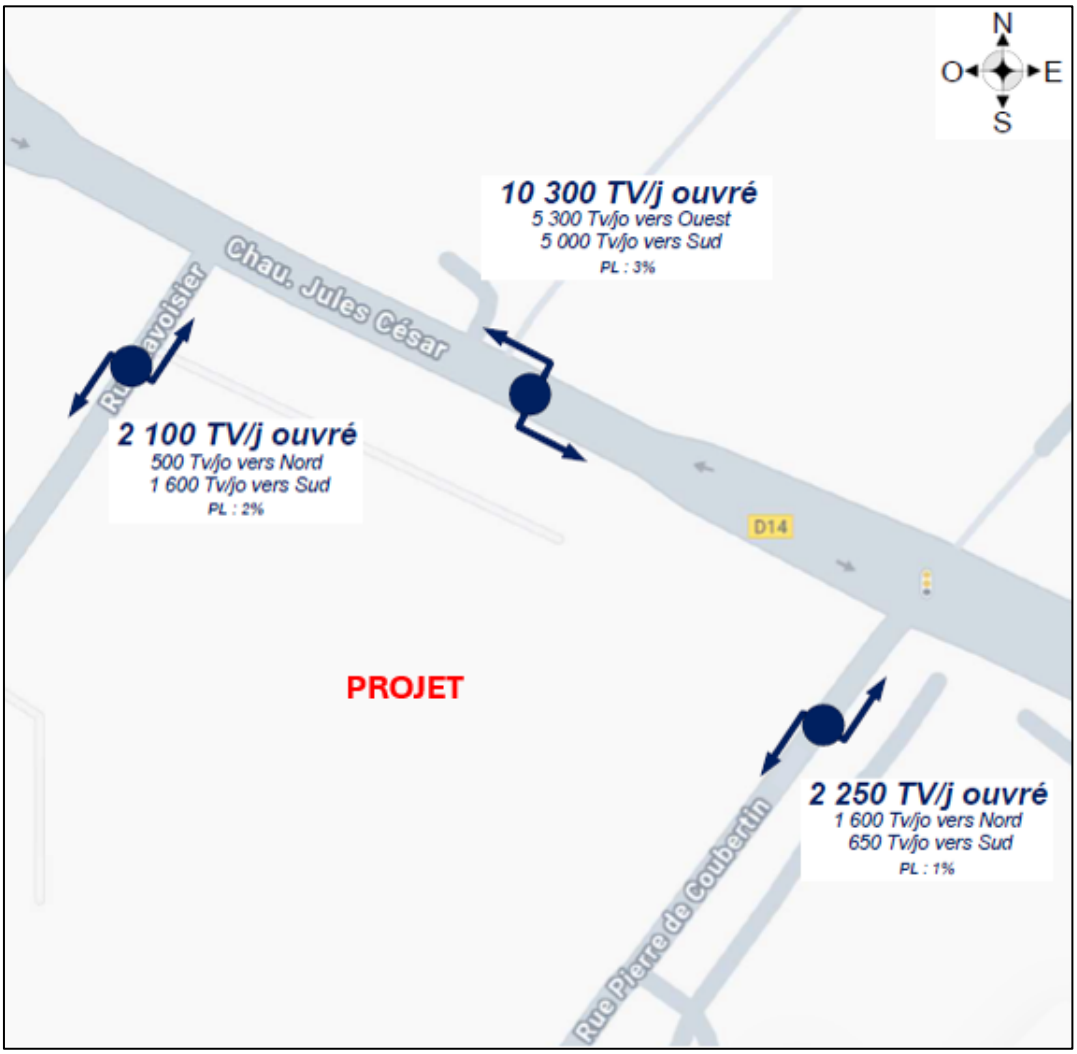


Figure 38 : Trafics moyens journaliers sur les jours ouvrés en situation actuelle du secteur
(Source : Etude trafic – CDVIA, 2025)

Les planches de trafic aux heures de pointe du matin (HPM) et du soir (HPS), construites par les comptages directionnels aux carrefours, sont présentées ci-après. On retient les résultats suivants :

- Sur la RD14, la pointe est dirigée vers Pontoise en HPM et vers la RD915 en HPS,
- En HPM, les mouvements tournants en direction de la rue Lavoisier sont très forts, avec 245 TAD depuis la RD14 Ouest et 137 tourne à gauche (TAG) depuis la RD14 Est. Ces résultats peuvent notamment s'expliquer par la présence de nombreuses entreprises sur le secteur ainsi que du collège et du pôle d'enseignement supérieur. Cet accès est finalement l'entrée principale au quartier,
- Les entrées au niveau des parkings des gymnases sont aussi nombreuses en HPM qu'en HPS, mais les sorties du parking sont beaucoup plus fortes en HPS.
- En HPM comme en HPS les sorties du quartier se font plutôt au niveau du carrefour RD14/rue Pierre de Coubertin.

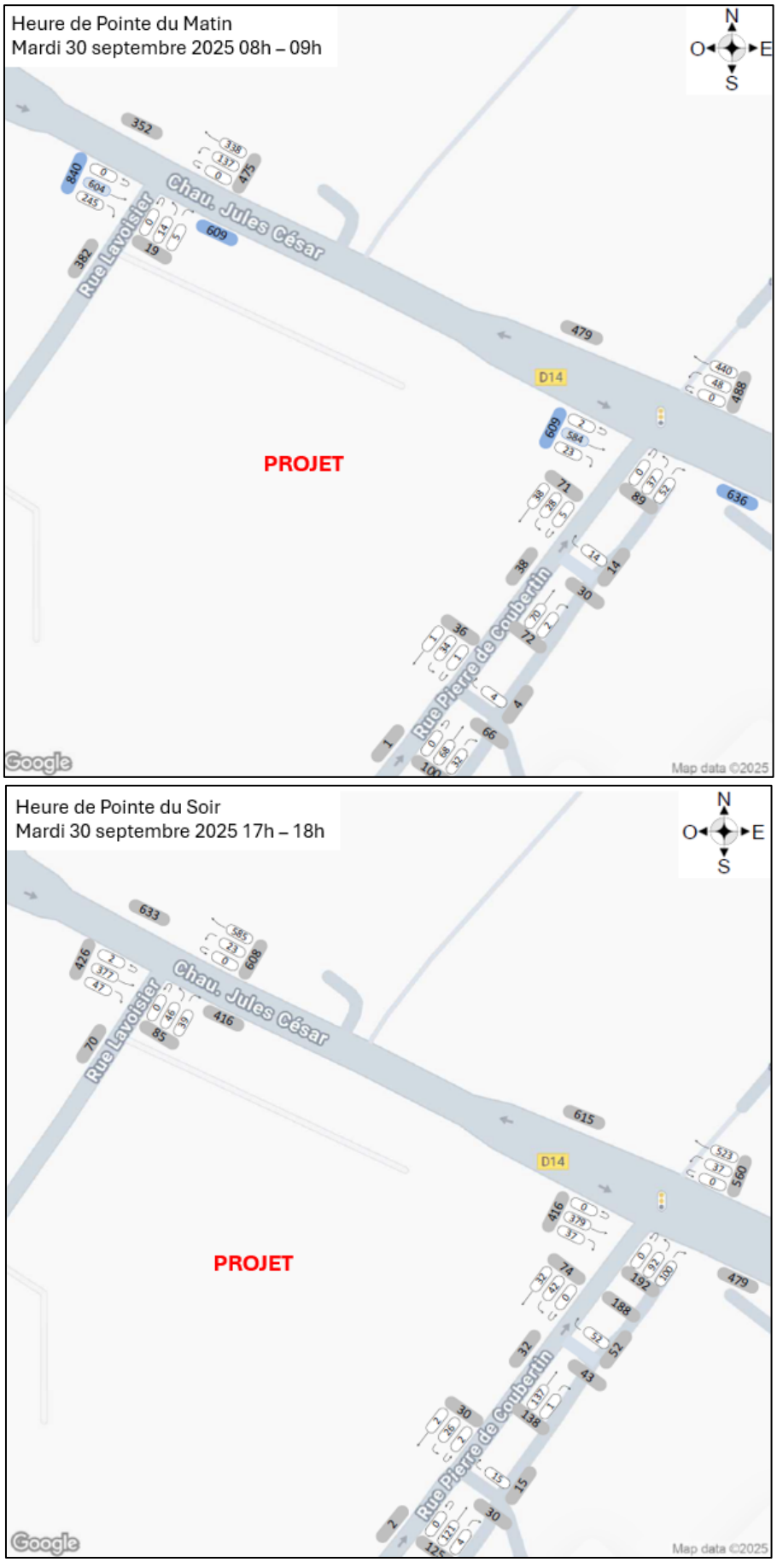


Figure 39 : Trafic en heure de pointe du matin (en haut) et du soir (en bas) en UVP en situation actuelle
(Source : Etude trafic – CDVIA, 2025)

Afin d'analyser le fonctionnement des carrefours en situation actuelle, les réserves de capacité des différentes entrées sont calculées pour les heures de pointe.

❖ Carrefour RD14/Lavoisier :

Les calculs décrivent un carrefour fonctionnel, avec des réserves de capacités toutes supérieures à 68%. On peut s'attendre à des difficultés d'insertion le matin, notamment pour les mouvements de tourne à gauche. Les temps d'attentes restent toutefois mesurés au vu du trafic.

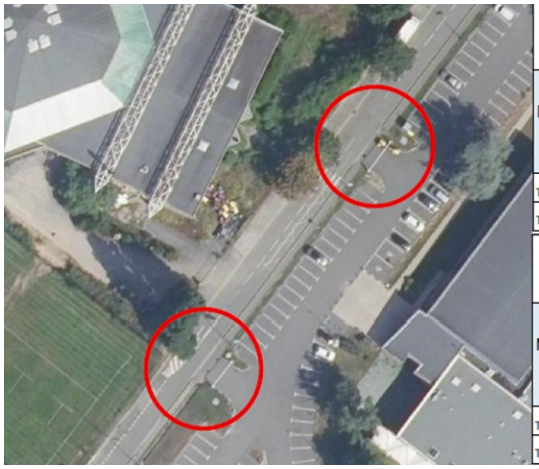


RD14 x Lavoisier STOP		Actuel							
		HPM				HPS			
Mouvement non prioritaire	Nombre de files	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion
TAD Lavoisier	1	1343 UVP	99%	10 m	9 s	1119 UVP	95%	10 m	5 s
TAG RD14	1		68%	20 m	12 s		97%	10 m	5 s
TAG Lavoisier	1		95%	10 m	14 s		89%	15 m	9 s

Figure 40 : Réserves de capacité du carrefour RD14/Lavoisier en situation actuelle
(Source : Etude trafic – CDVIA, 2025)

❖ Carrefours Coubertin/Accès parking :

Les deux carrefours d'accès aux équipements sportifs sont fonctionnels avec des réserves de capacité toutes supérieures à 94%.



Coubertin x Parking Nord STOP		Actuel							
		HPM				HPS			
Mouvement non prioritaire	Nombre de files	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion
TAD Parking Nord	1	157 UVP	98%	10 m	4 s	264 UVP	94%	10 m	5 s
TAG Coubertin	1		97%	10 m	3 s		96%	10 m	4 s

Coubertin x Parking Sud STOP		Actuel							
		HPM				HPS			
Mouvement non prioritaire	Nombre de files	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion
TAD Parking Sud	1	140 UVP	100%	10 m	4 s	170 UVP	98%	10 m	4 s
TAG Coubertin	1		97%	10 m	3 s		97%	10 m	3 s

Figure 41 : Réserves de capacité des carrefours Coubertin/Accès parking en situation actuelle
(Source : Etude trafic – CDVIA, 2025)

❖ Carrefour RD14/Coubertin :

Les réserves de capacité théoriques du carrefour sont toutes supérieures à 41%. Le carrefour est attendu fonctionnel. On note toutefois des files d'attentes élevées sur la RD14 dans le sens de la pointe.



RD14 x Coubertin Carrefour à feux		Actuel							
		HPM				HPS			
Entrées	Nombre de files	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur moyenne de file d'attente	Longueur maximale de file d'attente	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur moyenne de file d'attente	Longueur maximale de file d'attente
RD14 Ouest	1	1186 UVP	45%	52 m	85 m	1168 UVP	60%	33 m	59 m
RD14 Est	1		58%	33 m	52 m		45%	46 m	78 m
Rue P. de Coubertin	1		67%	7 m	26 m		41%	26 m	46 m

Figure 42 : Réserves de capacité du carrefour RD14/Coubertin en situation actuelle
(Source : Etude trafic – CDVIA, 2025)

En conclusion, malgré des niveaux de trafic importants en heure de pointe de la circulation générale, les carrefours du secteur sont fonctionnels. On note des files d'attente significatives sur le carrefour RD14/Coubertin, mais celles-ci ne sont pas incapacitantes pour les autres carrefours.

A la journée, on dénombre deux sens confondus 10 300 véhicules / jour ouvré sur la RD14 et un peu plus de 2 000 véhicules / jour ouvré sur les rues de Coubertin et Lavoisier.

4. Caractérisation du milieu paysager et patrimonial

a) Paysage

i. Occupation du sol

La base de données géographique CORINE Land Cover (CLC) est un inventaire biophysique de l'occupation des terres, produit dans le cadre du programme européen d'observation de la terre Copernicus. Données de référence, CORINE Land Cover est issue de l'interprétation visuelle d'images satellitaires.

Selon la carte de recouvrement CLC, la majeure partie du projet est occupée par des « zones industrielles ou commerciales et installations publiques ». L'extrémité Sud de l'emprise est, quant à elle, occupée par un « tissu urbain discontinu ».



Figure 43 : Occupation du sol
(Source : Corine Land Cover ; Réalisation : CERAG)

ii. Relations visuelles

Le site s'insère dans un milieu industrialo-urbain, où des visibilités sont présentes depuis les maisons individuelles au Nord, la zone commerciale à l'Ouest, et le stade et le collège au Sud-Est.

Le site n'est perceptible que depuis les bâtiments en première ligne, le contexte urbain faisant obstacle aux visibilités lointaines.

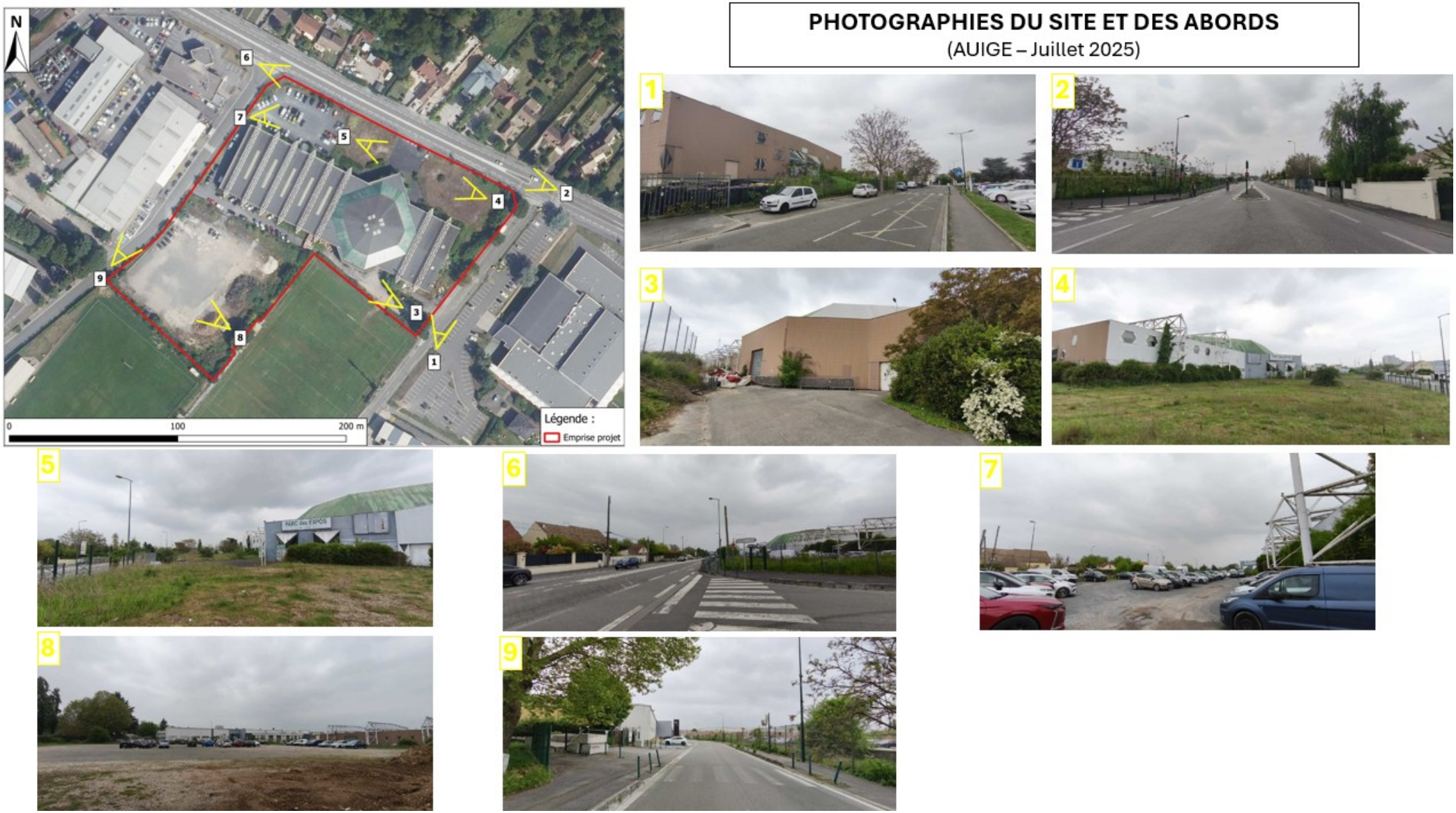


Figure 44 : Photographies du site et des abords
(Source : Plan topographique – AUIGE, 2025)

b) Patrimoine

i. Sites classés et inscrits

La loi du 2 mai 1930 organise la protection des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Le projet est implanté en dehors des périmètres des sites inscrits et des sites classés.

ii. Patrimoine archéologique

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

Le projet est concerné en partie Nord par une zone de présomption de prescription archéologique (identifiant 101561) : un seuil de 250 m² / occupations antique, médiévale et moderne.

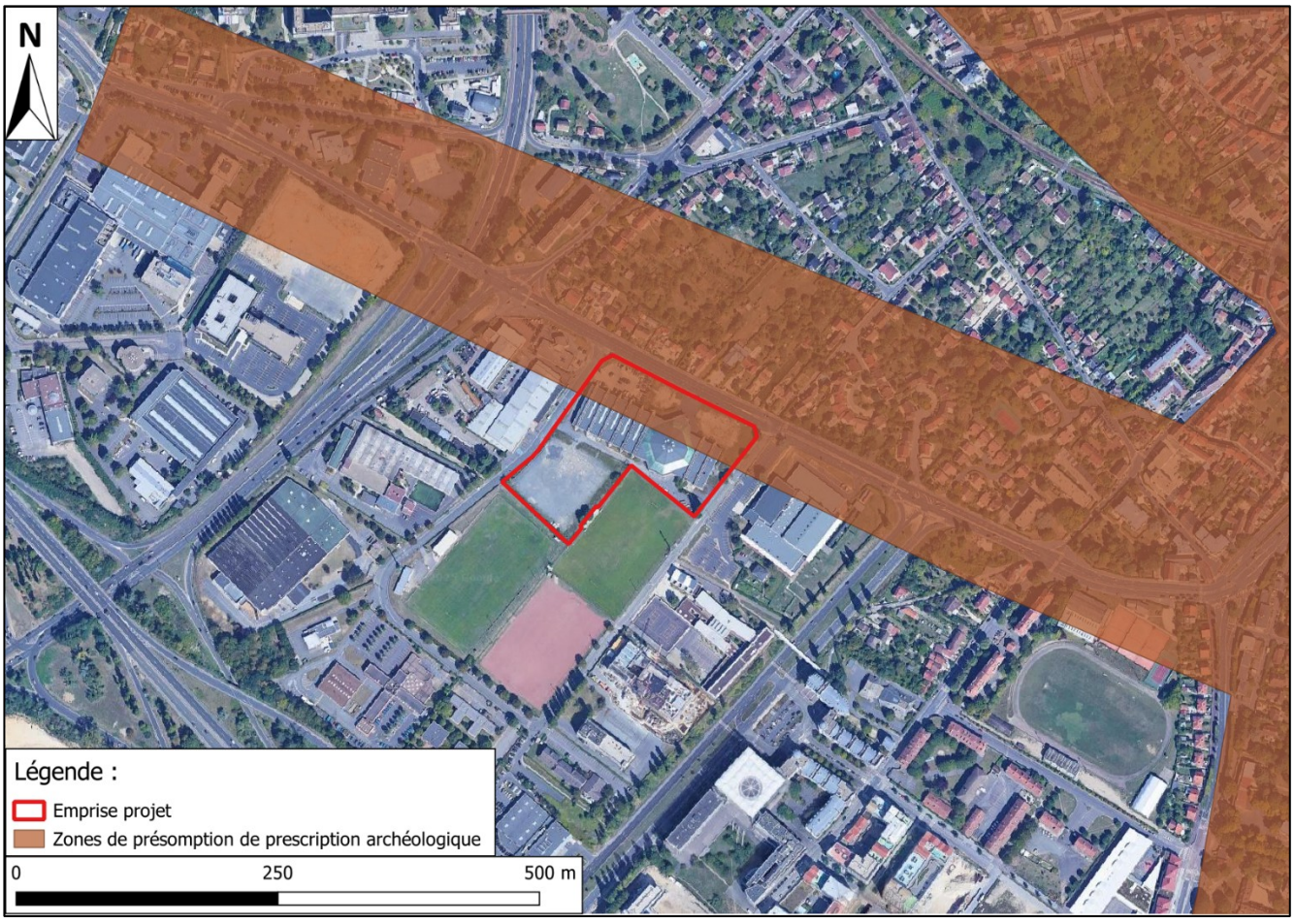


Figure 45 : Localisation des ZPPA à proximité du projet
(Source : Atlas du Patrimoine ; Réalisation : CERAG)

VI. Impacts potentiels du projet et séquence éviter, réduire, compenser

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sont indiquées dans un encadré en fin de paragraphe.

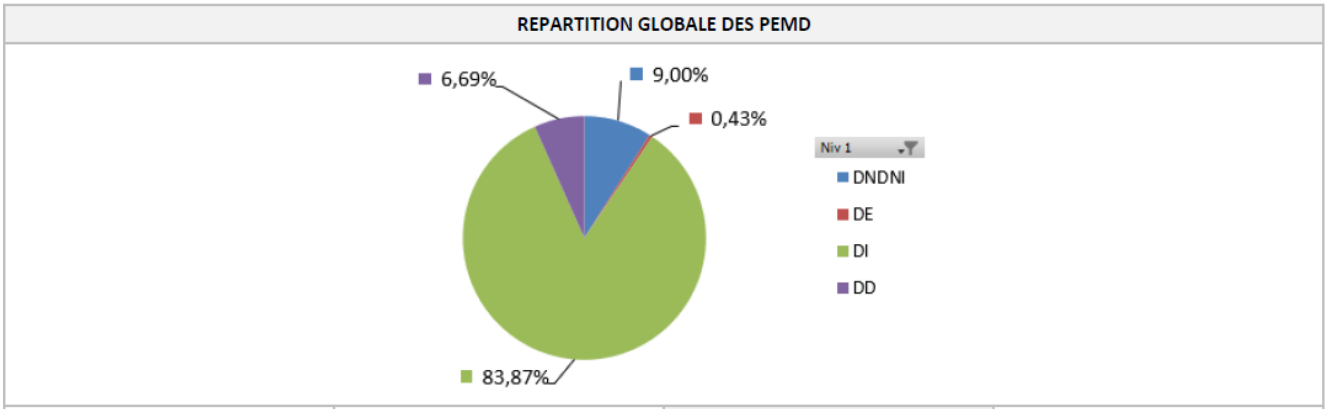
1. Incidences sur le milieu physique et mesures associées

a) Impacts résultant des travaux de démolition

La société BEDOC a réalisé en novembre 2025 un diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition de l'ensemble du bâtiment existant (Hall des expositions). L'enjeu est de réduire l'utilisation de matières premières et la production de déchets.

Il en ressort que les travaux de démolition devraient générer environ 3 958,01 tonnes de déchets.

Les tableaux ci-dessous présentent les données quantitatives globales des PEMD[4], générés par l'opération. Les PEM identifiés comme ayant un potentiel de réemploi ont été inclus dans ces tableaux en tant que déchets à gérer.



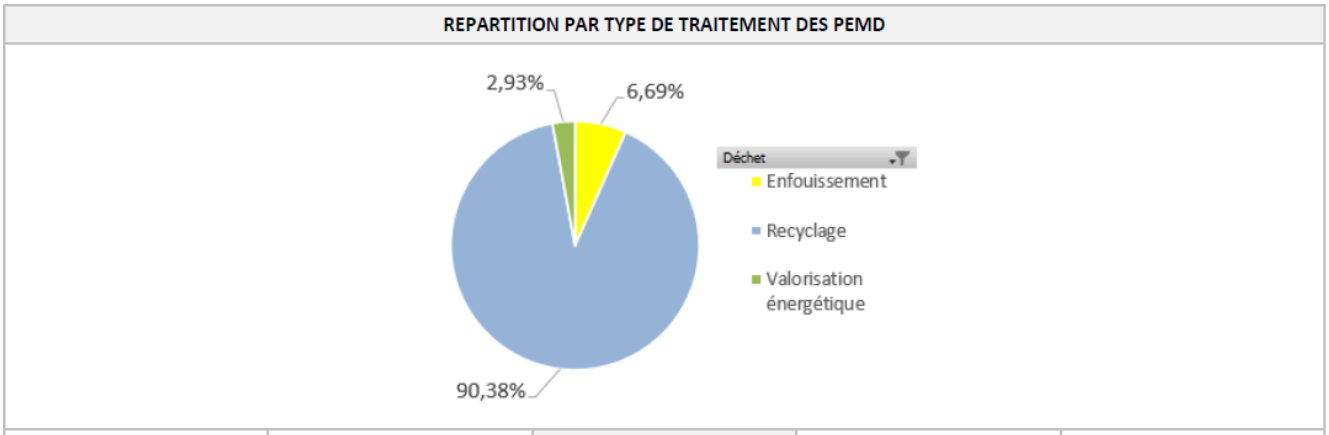
Catégorie de PEMD	Poids (Tonne)	Poids (%)	Volume (m³)
DNDNI	356,28	9,00%	291,93
DE	17,21	0,43%	64,36
DI	3 319,62	83,87%	1 502,96
DD	264,90	6,69%	36,56
Total général	**3 958,01**	**100,00%**	**1 895,81**

DD : Déchets Dangereux
DI : Déchets Inertes
DNIND : Déchets Non Inertes Non Dangereux
DEEE : Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques
DEA : Déchets d'Équipements d'Ameublement.

Figure 46 : Répartition globale des déchets issus de la démolition de la Hall des expositions
(Source : Diagnostic PEMD – BEDOC 2025)

Plus de 90% des déchets PEM pourront être recyclés dans des centres spécialisés, alors qu'environ 6,5% sont voués à élimination (enfouissement, incinération) et 3% à la valorisation énergétique.

[4] Les produits, équipements, matériaux et déchets



Classification	Poids (Tonne)	Poids (%)	Volume (m^3)	Volume (%)
Enfouissement	264,90	6,69%	36,56	1,93%
Recyclage	3577,21	90,38%	1812,89	95,63%
Valorisation énergétique	115,90	2,93%	46,36	2,45%
Total général	**3958,01**	**100,00%**	**1895,81**	**100,00%**

Figure 47 : Répartition par type de traitement des déchets issus de la démolition de la Hall des expositions
(Source : Diagnostic PEMD – BEDOC 2025)

Enfin, la quantité des PEM ayant un potentiel de réemploi est estimée à 28,91 tonnes. Ils seront acheminés vers des filières locales agréées.

b) Impacts sur la géologie et la topographie

Le projet s'implante sur un terrain globalement plat oscillant entre +54 et +58 mNGF, révélant une légère pente allant du Sud au Nord. Le projet s'implante en lieu et place de bâtiments, la topographie générale du terrain ne sera donc pas modifiée.

Les différents aménagements (un niveau de sous-sol, assises des constructions, etc.) nécessiteront des terrassements difficilement quantifiables à ce stade du projet, mais qui resteront légers étant donné la topographie relativement plane du site, se traduisant par une déstructuration peu significative qui ne concernera que la première épaisseur des sols.

Le bureau d'études GAIDF a procédé à une étude géotechnique de conception G2 AVP en juin 2025. Compte tenu des caractéristiques du projet et du contexte géotechnique du site, le projet sera fondé sur un système de fondations superficielles pour le pôle médical et un système de fondations isolées semi-profondes par puits pour la résidence étudiante. La profondeur de fouille n'excèdera pas les 2,50 m de profondeur.

La démolition du bâtiment entrainera la production de remblais et déblais risquant de générer des surépaisseurs locales de remblais ou la présence de points durs (vestiges d'infrastructures, blocs divers, etc.).

Mesures associées :

- Réduction : Réutilisation et recyclage des déchets issus des travaux de démolition.
- Réduction : Les déblais seront préférentiellement revalorisés sur site. Concernant les excavations et évacuations de terres liées à la réalisation du niveau de sous-sol et des plateformes, des dépassements en substances sur éluats ont été détectés sur la zone d'étude, impliquant la gestion d'une partie des terres du site vers des installations de stockage adaptées.
- Réduction : Un itinéraire de cheminement en phase chantier sera mis en place.

- Réduction : Les installations de la zone de stockage des matériaux et des locaux de la base vie seront proportionnées aux besoins, de manière à limiter l'emprise du chantier et minimiser ainsi les impacts sur le sol et de possibles modifications de l'écoulement des eaux.

c) Impacts sur le contexte hydraulique

i. Rabattement de la nappe

Aucun niveau d'eau n'a été intercepté dans le cadre des investigations géotechniques jusqu'à une profondeur de 5,60 m. D'après la bibliographie disponible, le niveau de la nappe devrait se trouver vers +25,00/+27,00 m NGF (environ 30m de profondeur). Le projet ne devrait donc pas recouper de niveau de nappe lors de sa réalisation.

Aussi, en phase chantier comme en phase d'exploitation, le projet ne sera pas impacté par le niveau de napppe ni en période d'étiage ni en période de hautes eaux.

ii. Emission de polluant

D'une façon générale, les travaux peuvent perturber les milieux aquatiques (superficiels et souterrains) sous l'effet du décapage des sols, de leur érosion, des processus de fabrication réalisés in situ, du stockage et de la circulation des engins. Les risques concernent :

- La mise en suspension de particules fines du sol pouvant être responsables de colmatage du fond des cours d'eau et des habitats aquatiques ;
- Les rejets des eaux de ressuyage des bétons frais ;
- Les rejets accidentels d'hydrocarbures liés à des incidents concernant les engins de chantier (collisions, rupture de flexibles, etc.). Les flux de polluants dégagés seraient toutefois peu importants ;
- Les opérations d'entretien des engins de chantier, de lavage des toupies béton.

Pour rappel, aucun cours d'eau n'est présent à proximité immédiate du site.

Mesures associées :

- Réduction : L'entreprise devra présenter des garanties concernant la fiabilité des engins utilisés (respect des normes en vigueur, engins non fuyants) et l'organisation de la zone de chantier. Ces éléments seront précisés dans le cadre du Dossier de Consultation des Entreprises.
- Réduction : Les matériaux seront stockés sur des aires spécifiques, imperméables, équipées de dispositifs de traitement des eaux pluviales.
- Réduction : Des bacs de rétention seront mis en place pour récupérer les eaux de lavage des outils et bennes.
- Réduction : L'approvisionnement, l'entretien et la réparation des engins devra s'effectuer sur des aires étanches spécialement aménagées à l'écart, et dont les eaux de ruissellement seront recueillies puis traitées avant rejet dans le milieu naturel.
- Réduction : Des kits anti-pollution seront mis à disposition sur le site au niveau de la zone de stockage et de ravitaillement de carburant.
- Réduction : En cas de pollution avérée, les effluents et/ou les sols superficiels pollués seront pompés ou excavés et évacués vers un centre de traitement approprié.
- Réduction : À la fin des travaux, les aires de chantier seront remises en état.

iii. Imperméabilisation

Le terrain d'implantation en lui-même ne présente pas de qualité paysagère particulière. Les espaces imperméabilisés sont très présents et dans un état dégradé. L'opération offre l'opportunité de reconstruire sur le bâti existant tout en désimperméabilisant le site.

Le projet prévoit la construction de bâtiments, parkings et voiries, accompagnés d'espaces verts qualitatifs. Les surfaces imperméabilisées (bâtiments, voiries, cheminements, parvis) au droit de l'emprise projet représenteront 14 447 m², soit environ 68 % de l'emprise projet. Néanmoins, la totalité du parc de stationnement sera revêtu de matériaux perméables type Evergreen. Les aires de stationnements seront également entourées de haies arbustives.

Ainsi, l'opération entraine davantage de désimperméabilisation que d'imperméabilisation de sols : 2 642 m² désimperméabilisés au final (5 927 – 3 285) soit 12% du terrain d'assiette.



Figure 48 : Localisation des surfaces désimperméabilisées par le projet
(Source : Dossier Pré-PC 09.2025 – AUIGE)

Mesures associées :

- Réduction : Création de 6 987 m² d'espaces verts qualitatifs, soit 32% du terrain d'assiette.
- Réduction : La totalité du parc de stationnement sera végétalisé (haies arbustives) et revêtue de matériaux perméables type Evergreen.
- Réduction : Les toitures du pôle médical seront en partie végétalisées.

- Compensation : Les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (toitures, cheminements, voiries, etc.) seront collectées et stockées dans des solutions compensatoires (diorite 40/70 et noues), puis elles seront rejetées à débit régulé à 2 l/s/ha vers le réseau public existant rue Pierre de Coubertin. Les zones de stockages de chaque bassin versant permettront la rétention d'une pluie de récurrence trentennale, et une vidange en moins de 24 heures.

iv. Impact sur la ZRE

Selon l'arrêté préfectoral n°2021-09-16-00009 du 16 septembre 2021 établissant les Zones de répartition des eaux (ZRE) dans le bassin Seine-Normandie, la commune de Pontoise est située en zone de répartition des eaux au titre des « Parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien ».

Au regard des caractéristiques géologiques des sols au droit de l'emprise projet, cette dernière n'intercepterait pas la ZRE.

2. Incidences sur le milieu naturel et mesures associées

Le bureau d'études SINTEO a réalisé une analyse des impacts bruts du projet et proposé une série de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement qui seront mises en œuvre dans le cadre du programme immobilier.

Pour rappel, le site du projet accueille neuf espèces protégées : six espèces d'oiseaux, deux d'insectes et une espèce floristique.

La destruction totale ou partielle de certains habitat naturels (friches, alignements d'arbres, haies) est susceptible de générer du dérangement pour plusieurs espèces protégées qui y trouvent refuge ou s'en servent comme source d'alimentation. Aucune espèce à enjeux ne s'y reproduit.

Tableau 3 : Typologie d'impacts bruts probables sur la faune et la flore

Habitat initial	Destruction (individu)	Destruction (habitat)	Fragmentation (habitat)	Dérangement (faune)	Pollutions (habitat)
Parterre de lierre	Non	**Oui**	Non	Non	Non
Haie	Non	**Oui**	**Oui**	**Oui**	**Oui**
Jardin urbain	Non	**Oui**	Non	Non	Non
Bâti et surfaces imperméabilisées	Non	**Oui**	Non	Non	Non
Parking	Non	**Oui**	Non	Non	Non
Terrain en friche	Non	**Oui**	Non	**Oui**	**Oui**
Friche de Carex	Non	**Oui**	Non	Non	Non
Alignements d'arbres	Non	Non	Non	**Oui**	Non
Gazons de stades sportifs	Non	Non	Non	Non	Non

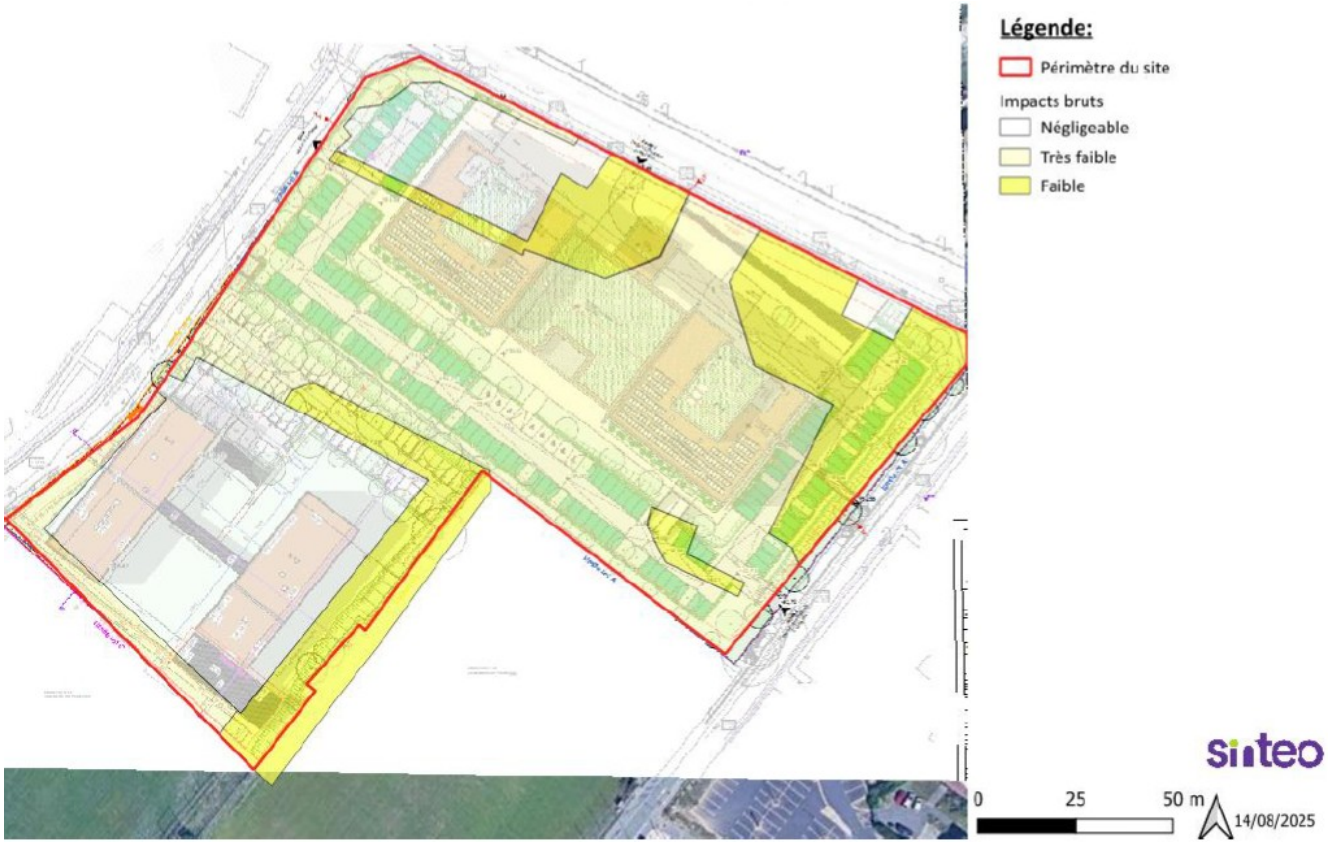


Figure 49 : Cartographie des impacts bruts du projet sur la faune et la flore
(Source : Rapport mesures ER-A – SINTEO, aout 2025)

Tableau 4 : Impacts bruts sur la faune et la flore, en chantier et en exploitation

Taxon impacté	Espèce évaluée impactée (espèce protégée)	Enjeu espèce	Habitat impacté	Impact identifié	Nature de l'impact brut				Impact brut Chantier	Impact brut Exploit.
					D	I	T	P		
Avifaune	Martinet noir	Moyen	Terrain en friche	Dérangement	-	X	X	-	FAIBLE	FAIBLE
	Hirondelle de fenêtre	Moyen	Alignement d'arbres	Dérangement	-	X	X	-	FAIBLE	FAIBLE
	Pigeon biset	Très faible	Bâti	Dérangement	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Pigeon ramier	Très faible	Bâti	Dérangement	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Rougegorge familier	Faible	Alignement d'arbres	Dérangement	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Moineau domestique	Moyen	Haies, alignement d'arbres	Destruction d'habitat de nourrissage	-	X	X	-	FAIBLE	FAIBLE
	Pie bavarde	Très faible	Bâti	Dérangement	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Tourterelle turque	Très faible	Alignement d'arbres	Dérangement	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Fauvette à tête noire	Faible	Terrain en friche, alignement d'arbres	Dérangement	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Troglodyte mignon	Faible	Alignement d'arbres	Dérangement	-	X	X	-	NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
Entomofaune	Paon du jour	Très faible	Terrain en friche	Dérangement	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Brun des Pélargonium	Très faible	Terrain en friche	Dérangement	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Flambé	Moyen	Terrain en friche	Destruction d'habitat de nourrissage	-	X	X	-	FAIBLE	FAIBLE
	Némusien	Très faible	Terrain en friche	Dérangement	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Piéride du navet	Très faible	Terrain en friche	Dérangement	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Piéride de la rave	Très faible	Terrain en friche	Dérangement	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Azuré bleu céleste	Moyen	Terrain en friche	Dérangement	-	X	X	-	FAIBLE	FAIBLE
	Azuré commun	Très faible	Terrain en friche	Dérangement	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Belle-dame	Très faible	Terrain en friche	Dérangement	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Criquet à ailes bleues	Faible	Terrain en friche	Destruction d'habitat de nourrissage	-	X	X	-	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
Flore	Rose de France	Faible	Jardins urbains	Destruction d'individu	X	X	X	X	FAIBLE	FAIBLE

Les impacts bruts sur la faune et la flore sont évalués de négligeables à faibles.

Mesures associées :

Les mesures détaillées dans le rapport de SINTEO en annexe sont résumées ci-après.

- Evitement : Conservation de l'alignement d'arbres en périphérie

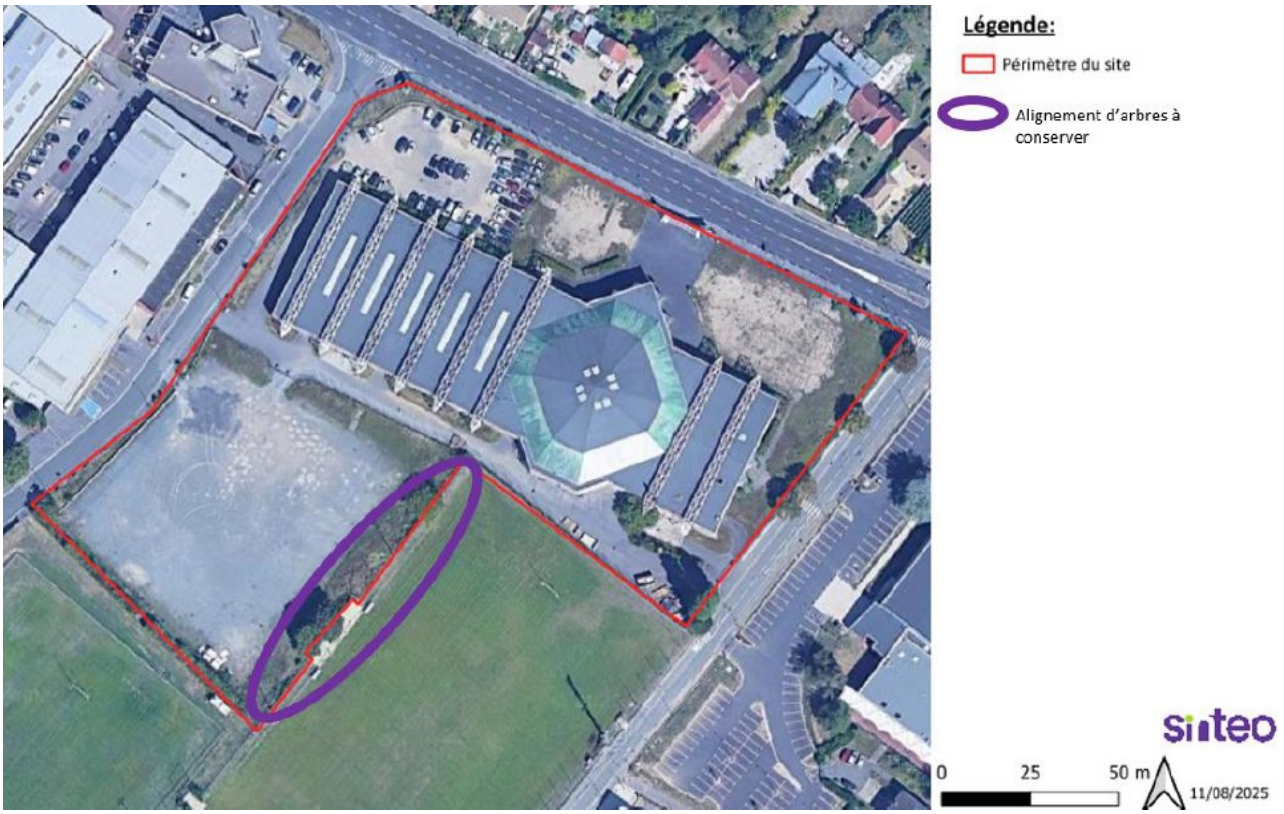


Figure 50 : Localisation de l'alignement d'arbres à préserver
(Source : Rapport mesures ER-A – SINTEO, aout 2025)

- Evitement : Adaptation de la période des travaux

Afin de limiter l'impact des travaux sur la faune, la période des travaux sur l'année doit respecter le cycle biologique des espèces impactées.
Le tableau suivant présente les mois de l'année pendant lesquels les travaux préparatoires du chantier doivent avoir lieu.

Tableau 5 : Calendrier des travaux préparatoires du chantier

	Janv.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Traitement des façades	OUI			NON						OUI		

Focus sur les oiseaux : Au printemps et en été, les oiseaux se reproduisent et nidifient dans les arbres, arbustes, cavités ou sur le sol. Durant cette période de l'année, les opérations de défrichage et d'abattage des arbres et arbustes sont susceptibles de perturber la reproduction des oiseaux, perturber la nidification des oiseaux et détruire les nids d'oiseaux et les oisillons.

- Evitement : Balisage d'habitats d'espèces protégées et mise en défens

Durant la phase des travaux, les éléments identifiés comme à enjeux par les écologues et conservés par le projet (arbres d'alignement) seront protégés par un système de balisage et de protection physique du chantier.

Afin de s'assurer du bon respect du balisage chantier, l'écologue vérifiera et validera le Plan d'Installation Chantier mis en place par l'entreprise générale.

- Réduction : Limitation des emprises du chantier pour minimiser les impacts sur la faune et la flore locale de manière à signaler clairement à toutes les personnes y intervenant les zones non-impactées par les travaux de construction.
- Réduction : Recréation d'une friche graminéenne

Plusieurs espèces ont été observées dans les friches présentes sur le site initial. Cet habitat sera donc recréé sur le projet afin de pouvoir accueillir de nouveau la faune inféodée aux milieux secs de graminées.



Une fois installé, cet habitat devra être géré de manière écologique (fauche tardive, du centre vers la périphérie avec des ilots refuges). Les résidus de fauche peuvent être laissés quelques jours in situ : cela permet aux plantes de se ressemer et d'assurer ainsi la pérennité de la friche. Ces résidus seront ensuite exportés afin de ne pas trop enrichir le milieu.

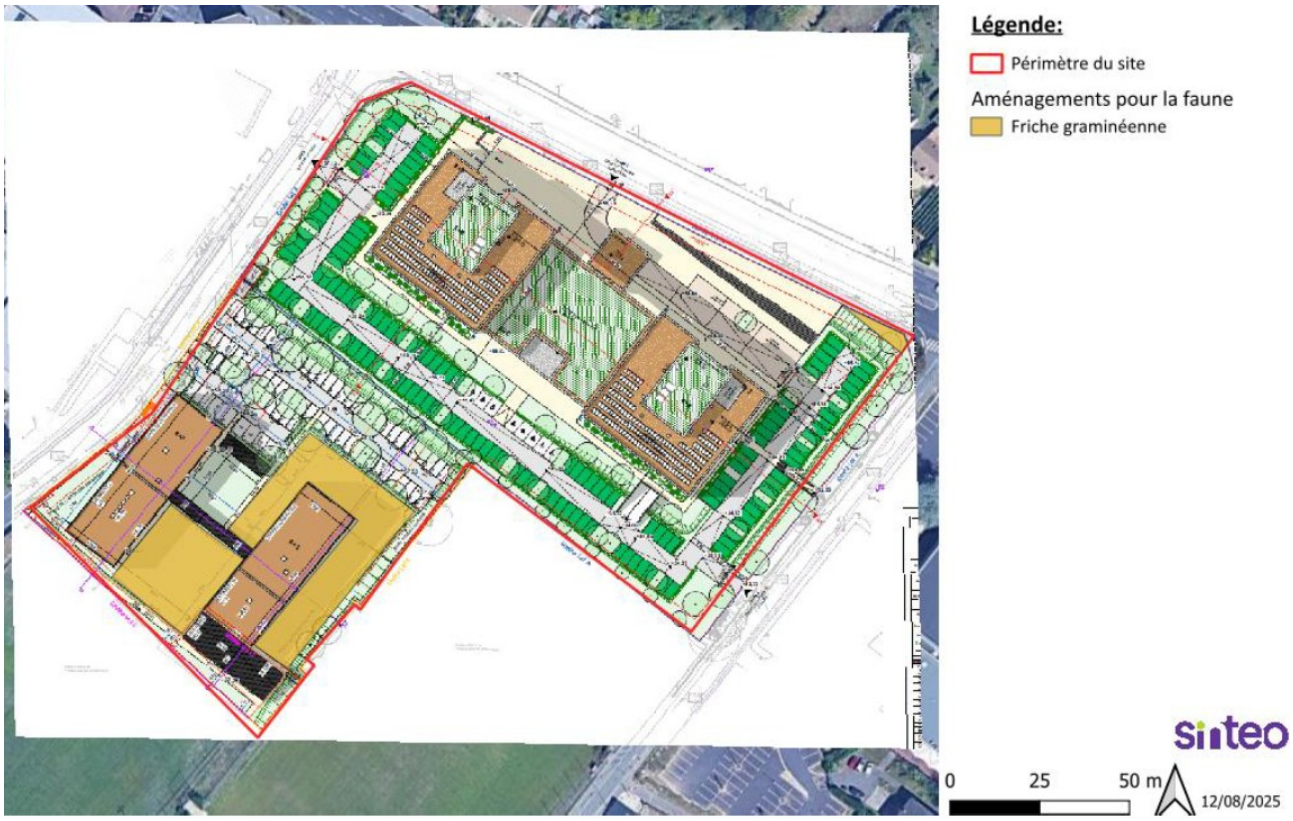


Figure 51 : Localisation de la friche graminéenne recréée
(Source : Rapport mesures ER-A – SINTEO, aout 2025)

- Réduction : Mise en place d'un règlement de chantier contractualisé avec les entreprises travaux comprenant des pénalités prévues en cas d'infraction à la bonne tenue des mesures ER-A. Dans cette charte de chantier, l'entreprise générale s'engagera à respecter les mesures ER-A comme la bonne protection des éléments à conserver.
- Réduction : Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes en phase chantier et exploitation (actions préventives et curatives).

Un plan de gestion adapté et différencié sera mis en œuvre selon les espèces exotiques envahissantes identifiées (voir rapport des mesures ER-A en annexe).

- Réduction : Limitation des nuisances sur la trame noire et blanche par l'adaptation de l'éclairage en phase chantier et d'exploitation.
- Réduction : Suivi écologique du chantier

Pendant les travaux, un Responsable Biodiversité de Chantier préalablement nommé aura pour rôle de suivre le bon déroulement du chantier vis-à-vis des enjeux écologiques. Les missions du Responsable Biodiversité de Chantier sont détaillées dans la charte de chantier émise par le bureau d'études SINTEO.

- Réduction : Sensibilisation des équipes chantier aux enjeux liés à la biodiversité
- Réduction : Limitation du risque de collision de l'avifaune contre les surfaces vitrées

D'après le plan des façades du pôle médical, les baies vitrées du RDC peuvent constituer un risque pour les oiseaux. Ces éléments sont repérés ci-dessous.



Aussi le projet prévoit la mise en place de verres à faible taux de transmission lumineuse (< 90%), et de verres à faible taux de réflexion extérieur (< 15 %), surtout pour les fenêtres donnant sur les espaces verts.
Les vitres transparentes seront évitées dans les angles des bâtiments.

- Réduction : Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu
- Accompagnement : Installation de gîtes artificiels pour l'avifaune

La Mésange bleue, la Mésange charbonnière et le Rougequeue noir sont des espèces dont la présence sur le site et ses environs est avérée ou probable. Pour favoriser l'installation de ces espèces protégées, des nichoirs pourront être installés de part et d'autre du site.

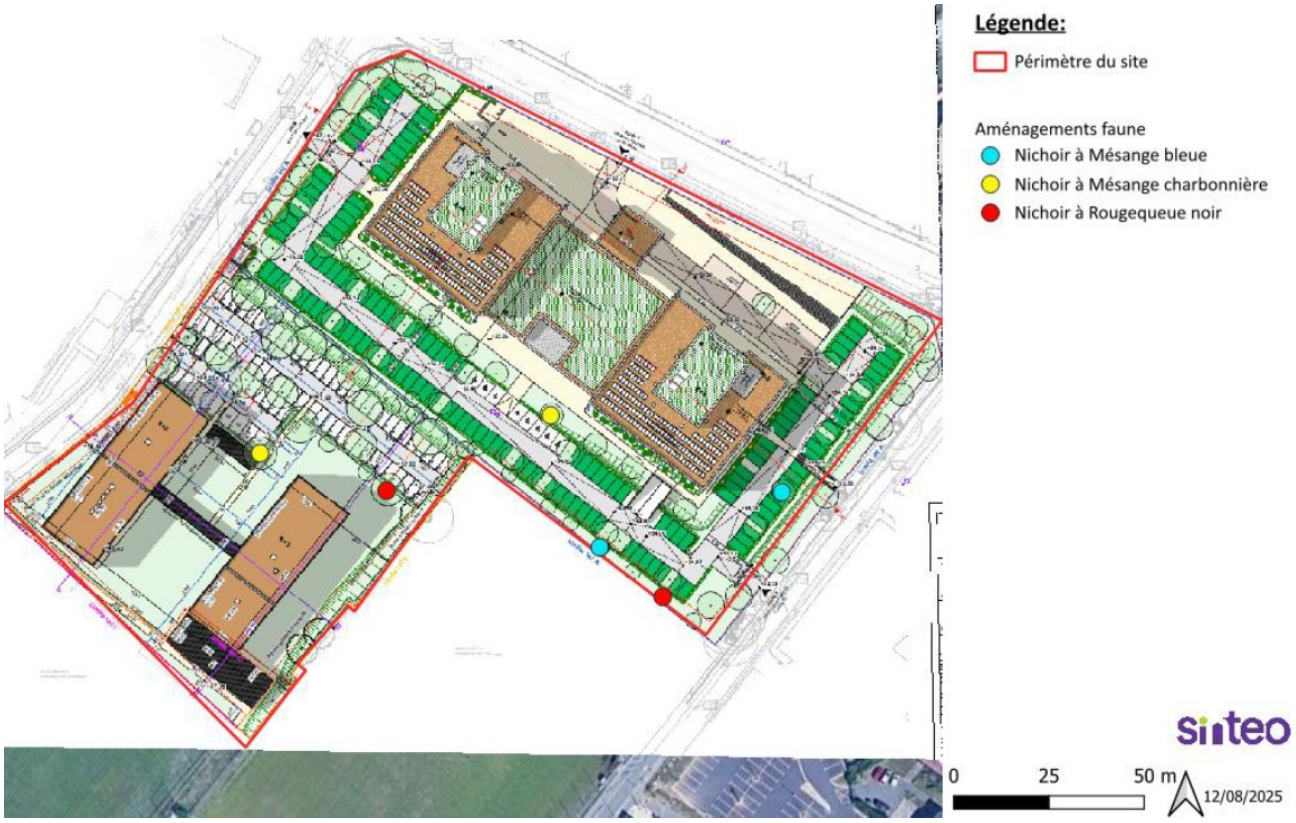


Figure 52 : Localisation des nichoirs à avifaune

(Source : Rapport mesures ER-A – SINTEO, aout 2025)

- Accompagnement : Installation de gîtes pour les insectes pollinisateurs

Face au déclin mondial préoccupant des populations de pollinisateurs (fragmentation des milieux, perte de ressources florales, pesticides, etc.), leur intégration dans les projets d'aménagement urbain est un levier concret pour renforcer la biodiversité.

Exemples de gîtes à insectes



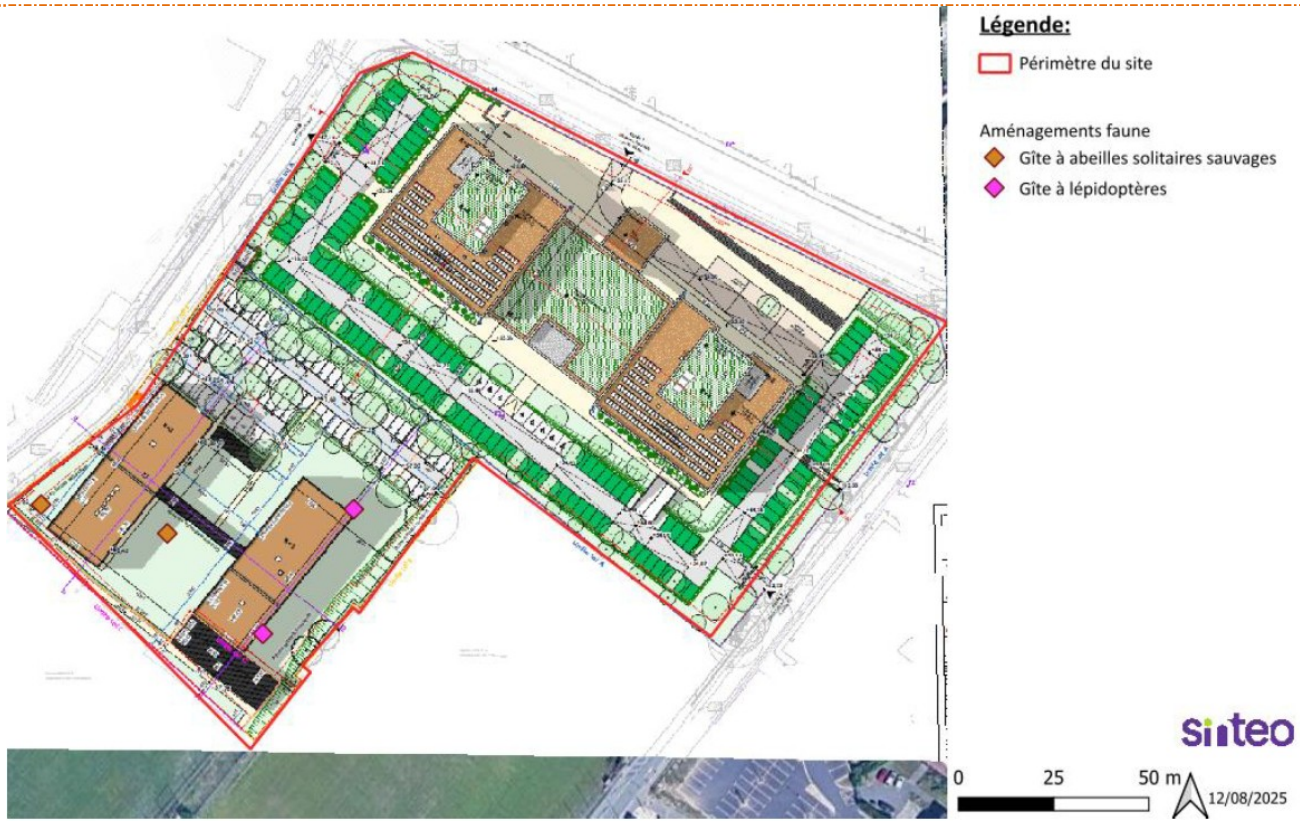


Figure 53 : Localisation des gîtes à insectes
(Source : Rapport mesures ER-A – SINTEO, aout 2025)

- Accompagnement : Création d'un habitat prairial géré de manière écologique (voir principes mesure R recréation d'une friche graminéenne).

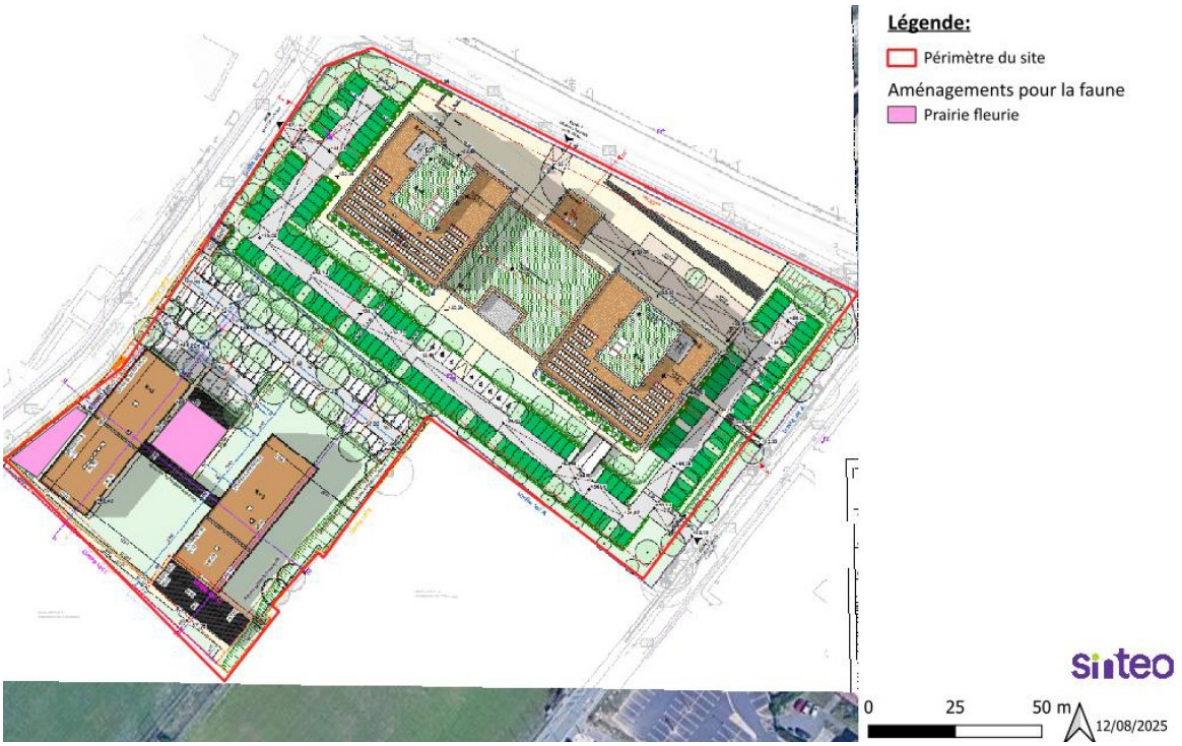


Figure 54 : Localisation de la prairie fleurie
(Source : Rapport mesures ER-A – SINTEO, aout 2025)

- Accompagnement : Intégrer plus de 70% d'espèces natives d'Ile-de-France et 50% de mellifères

- Accompagnement : Végétalisation des toitures pour supporter la faune locale en R+1 et R+4 du pôle médical.

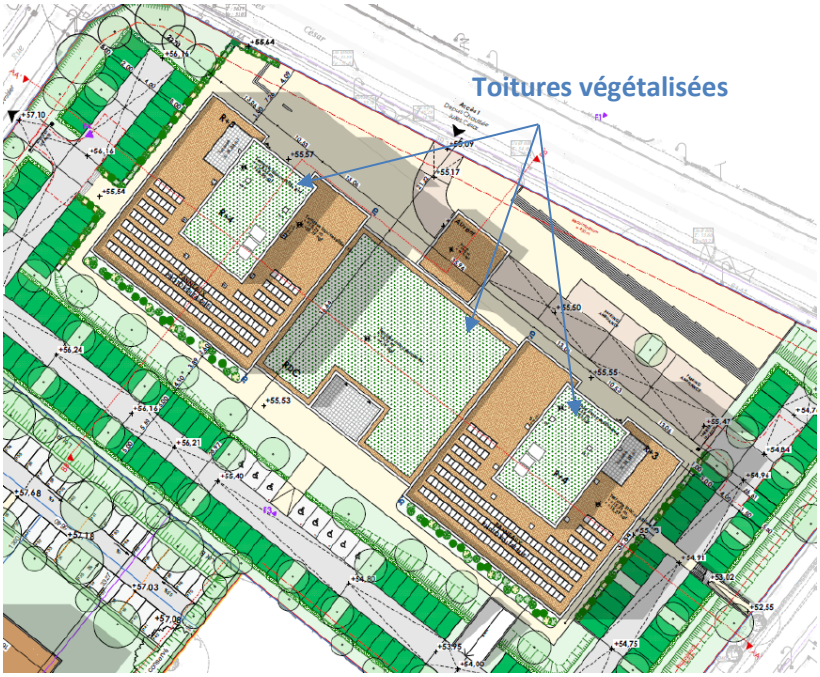


Figure 55 : Localisation des toitures végétalisées aménagées sur le pôle médical
(Source : Dossier pré-PC – AUIGE, 2025)

- Accompagnement : Gestion écologique des nouveaux habitats créés (milieux herbacés : friche graminéenne et zone prairiale).

Parmi les espèces protégées identifiées, certaines trouvent refuge dans l'alignement d'arbres qui sera conservé à la périphérie du projet. Ce secteur sera conservé dans le cadre du projet. Les impacts résiduels sont donc négligeables à très faibles.

De plus, la friche graminéenne présente à l'état initial sera recréée afin d'accueillir les espèces inféodées à cet habitat. Les impacts résiduels sont donc négligeables à très faibles. L'aménagement des espaces verts sur la parcelle leur fournira de la nourriture et des abris.

L'impact résiduel après la mise en place des mesures ER-A sera donc négligeable à très faible en ce qui concerne l'alimentation. Les mesures ER-A attestent de la qualité du projet paysager, qui permet de maintenir l'ensemble des fonctionnalités écologiques présentes initialement sur site.

De la même façon, une prairie fleurie, indigène et mellifère sera créée à plusieurs endroits du projet afin de permettre à la fois la réalisation complète du cycle de vie de certains insectes et le nourrissage de mammifères (dont les chiroptères) et oiseaux.

La création de micro-habitats et de gîtes artificiels, le choix d'une palette végétale indigène, l'adaptation du calendrier des travaux, la sensibilisation des équipes de chantier et la limitation de la pollution lumineuse sont autant de mesures de d'évitement et de réduction qui permettent de témoigner qu'une fois encore, les impacts résiduels sont très faibles.

De ce fait, une compensation ne semble pas nécessaire.

Au vu des conclusions de ce rapport, la réalisation d'un dossier de demande de Dérogation de Destruction Espèces Protégées (DDEP) ne semble pas nécessaire sous couvert de la bonne application des mesures ER-A présentées ci-dessus :

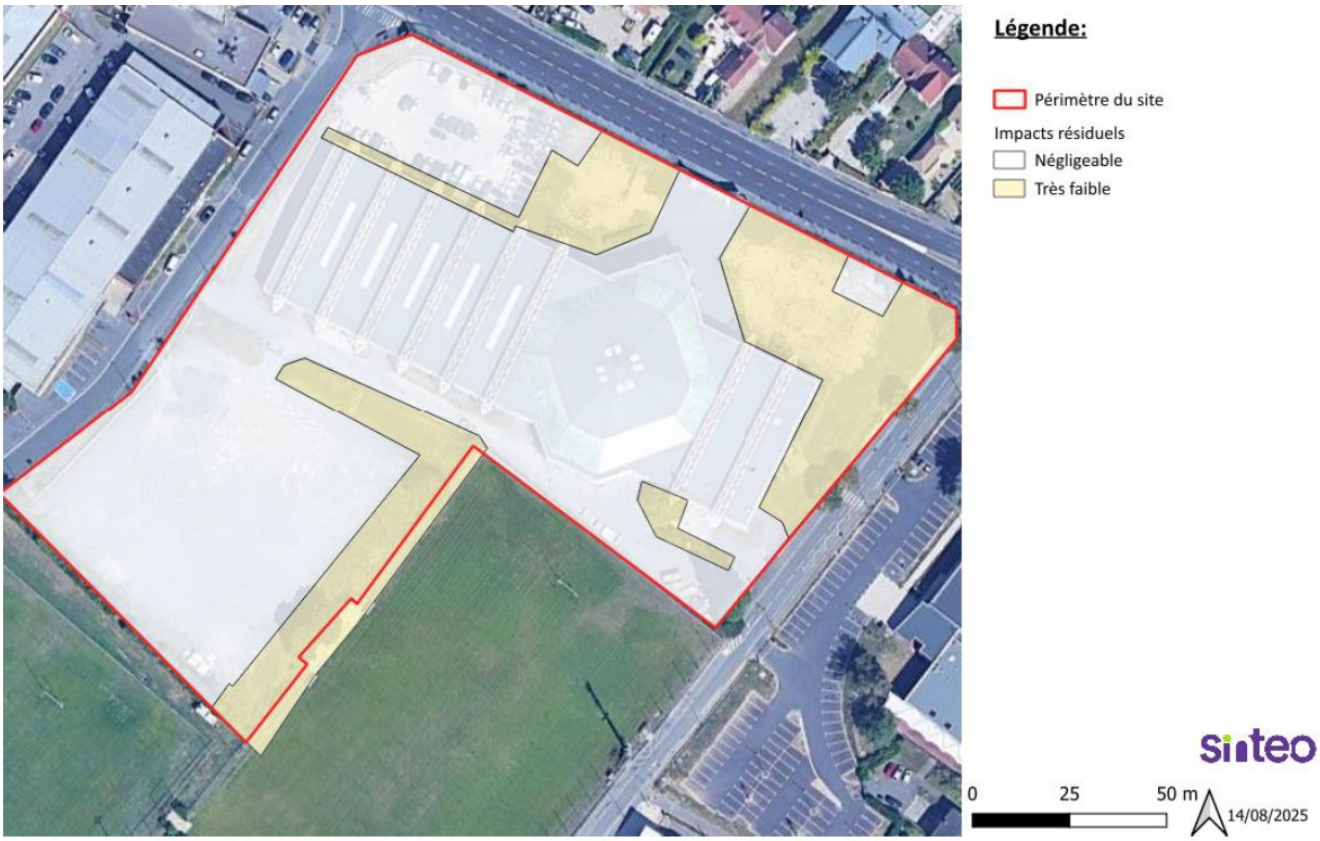


Figure 56 : Cartographie des impacts résiduels sur la faune et la flore
(Source : Rapport mesures ER-A – SINTEO, aout 2025)

Tableau 6 : Impacts résiduels sur la faune et la flore, en chantier et en exploitation

Taxon impacté	Espèce évaluée impactée (espèce protégée)	Impact identifié	Impact brut Chantier	Impact brut Exploit.	Mesures	Impact résiduel chantier	Impact résiduel exploitation
Avifaune	Martinet noir	Dérangement	FAIBLE	FAIBLE	Les mesures d'évitement saisonnier et de réduction (recréation d'habitats de d'alimentation, création de nouveaux habitats, délimitation des périmètres travaux, adaptation du calendrier et des horaires des travaux…) permettront de maintenir les principales fonctionnalités écologiques des espèces concernées en atténuant les altérations et dérangements.	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Hirondelle de fenêtre	Dérangement	FAIBLE	FAIBLE		TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Pigeon biset	Dérangement	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
	Pigeon ramier	Dérangement	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
	Rougegorge familier	Dérangement	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
	Moineau domestique	Destruction d'habitat de nourrissage	FAIBLE	FAIBLE		TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Pie bavarde	Dérangement	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
	Tourterelle turque	Dérangement	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
	Fauvette à tête noire	Dérangement	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
	Troglodyte mignon	Dérangement	NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
Entomofaune	Paon du jour	Dérangement	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
	Brun des Pélargonium	Dérangement	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
	Flambé	Destruction d'habitat de nourrissage	FAIBLE	FAIBLE		TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Némusien	Dérangement	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
	Piéride du navet	Dérangement	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
	Piéride de la rave	Dérangement	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
	Azuré bleu céleste	Dérangement	FAIBLE	FAIBLE		TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Azuré commun	Dérangement	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
	Belle-dame	Dérangement	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
	Criquet à ailes bleues	Destruction d'habitat de nourrissage	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE		NEGLIGEABLE	NEGLIGEABLE
Flore	Rose de France	Destruction d'individu	FAIBLE	FAIBLE		TRES FAIBLE	TRES FAIBLE

3. Incidences sur le milieu humain et mesures associées

a) Impacts sur le contexte socio-économique

♦ *Dynamique du chantier*

Le chantier de ce projet permet d'avoir une incidence positive sur le secteur économique puisqu'il permet de faire appel à différentes entreprises. Il est même possible de faire appel à des personnes en recherche d'emploi pour des missions précises.

♦ *Création du pôle médical et de logements étudiants*

Le programme mixte permettra de dynamiser les activités humaines et économiques de la commune, à travers la création de logements et d'un pôle médical réunissant une offre de soins pluridisciplinaire et complète. Les usagers et résidents seront des nouveaux clients des commerces de proximité. Les activités culturelles et sportives seront également positivement impactées.

b) Impacts sur le cadre de vie et la santé humaine

♦ *Exposition aux bruits*

L'exposition au bruit de la phase travaux des aménagements concerne plus particulièrement les riverains du projet. Pour une exposition journalière de 8 heures, on considère que l'ouïe est en danger à partir de 80 dB(A). Le niveau sonore à la source du passage des engins de travaux publics est estimé à environ 90 dBa à la source. A une distance de 500 m, le niveau sonore s'abaisse à 25 dBa (soit environ -0,13 dBa par mètre).

La population qui sera la plus exposée au bruit durant la phase travaux sera constituée par les employés et usagers des commerces et centres sportives à proximité immédiate. Toutefois, le niveau sonore à l'intérieur des bâtiments sera diminué de façon significative. Cet impact sera également temporaire.

Conformément à la réglementation, une étude acoustique d'isolement des façades a été réalisée par le bureau d'étude EMACOUSTIC en novembre 2025. En fonction des angles de vue et de la distance des voies depuis les façades, de la protection induite par le fait que la D915 soit en contrebas au niveau du croisement avec la Chaussée Jules César, les locaux devront respecter des isolements vis à vis de l'espace extérieur $D_{nTA,tr}$ présentés ci-dessous :



Figure 57 : Objectifs d'isolation acoustique du pôle médical (à gauche) et de la résidence étudiante (à droite) tous étages confondus
(Source : Etude acoustique – EMACOUSTIC, 2025)

Les solutions constructives respecteront les matériaux isolants (façades, doublage, menuiseries, coffres de volets, etc.) prescrits dans l'étude acoustique pour assurer des nuisances sonores négligeables vis-à-vis du trafic routier pour les futurs usagers et résidents du projet.

Une isolation entre les locaux (logements et pole) sera également mise en œuvre pour permettre une meilleure cohabitation des différentes activités.

Dans les locaux médicaux, circulations et locaux communs de la résidence étudiante, la réverbération sera traitée par des plafonds acoustiques : fibres minérales, laine de bois, plâtre perforé, ilots suspendus par exemple. La réverbération pourra également être traitée avec la mise en œuvre de moquettes ou de panneaux muraux acoustiques.

Un travail conjoint avec le bureau d'études fluides permettra de dimensionner les systèmes de chauffage et de ventilation afin de limiter les niveaux de bruits produits à l'intérieur et à l'extérieur et de maitriser les passages de bruit par les gaines et ainsi éviter les phénomènes d'interphonie entre locaux. Des prescriptions acoustiques seront déterminées pour les dispositifs de type grille de diffusion, grille de reprise, gaines et conduits, accessoires et mise en œuvre, ceci afin de limiter les niveaux de bruits émis tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Une étude acoustique complémentaire sera réalisée en phase PRO afin de définir les performances acoustiques définitives des complexes constructifs.

Mesures associées :

- Réduction : Une information préalable sera réalisée pour le démarrage de la phase chantier par l'intermédiaire de panneaux affichés sur le site et en mairie. Des panneaux de signalisation sur la chaussée seront également mis en place.
- Réduction : De manière générale, les horaires de chantier se limiteront aux journées et horaires habituels. Toute demande de dérogation devra faire l'objet d'une procédure spécifique d'approbation à déterminer en fonction de l'organisation et du suivi des chantiers mise en place par la Maîtrise d'Ouvrage.

- Réduction : Les méthodes et outils générant le moins de bruit et des niveaux sonores faibles seront choisis prioritairement. Ainsi, les engins électriques seront préférés à leur équivalent thermique.

♦ *Incidences vis-à-vis du trafic*

Le bureau d'études CDVIA a réalisé une étude trafic, jointe en annexe, afin d'évaluer l'impact sur les mobilités du projet immobilier en lieu et place de l'ancien parc des expositions.

Les flux de véhicules générés par le projet permettent d'évaluer les niveaux de trafics journaliers prévisionnels à l'horizon de mise en service du pôle médical et de la résidence étudiante.

Les augmentations de trafic les plus marquées par rapport aux trafics fil de l'eau sont observées sur les rues de Coubertin et Lavoisier, du fait que ces axes constituent respectivement l'entrée et la sortie au pôle médical.

Sur la Chaussée Jules César (RD14) au droit du projet, le sens en direction de l'Est connait la plus forte augmentation de trafic avec +950 véhicules/jour ouvré, contre +50 véhicules/jour en direction de l'Ouest. Ces résultats sont expliqués par le schéma de desserte du pôle médical, qui est le lot le plus générateur du projet.

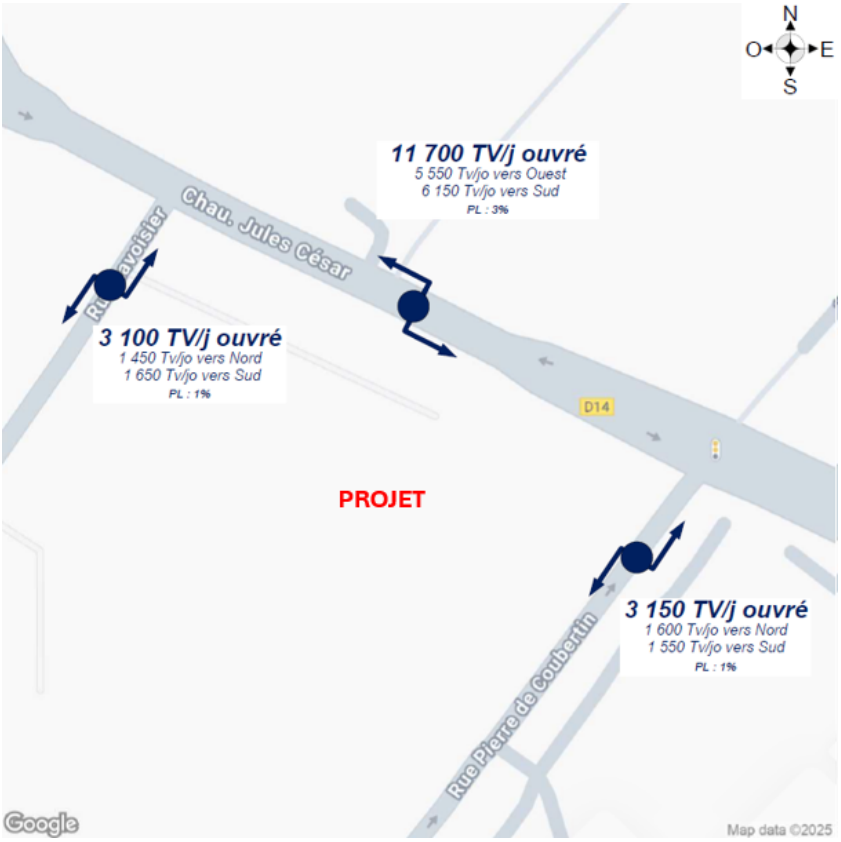


Figure 58 : Trafics moyens journaliers sur les jours ouvrés du secteur en situation projet
(Source : Etude trafic – CDVIA, 2025)

Les éléments ci-dessous décrivent les flux prévisionnels aux heures de pointe en matérialisant les accès du projet. On retient les évolutions suivantes :

- En HPM, + 61 UVP/h sur le carrefour RD14/Rue Coubertin et + 59 UVP/h sur le carrefour RD14/Rue Lavoisier.
- En HPS, +75 UVP/h sur le carrefour RD14/Rue Coubertin et +91 UVP/h sur le carrefour RD14/Rue Lavoisier.

Afin d'analyser le fonctionnement des carrefours en situation projet, les réserves de capacité des différentes entrées sont calculées pour les heures de pointe.

❖ Carrefour RD14/Lavoisier

Le fonctionnement du carrefour est attendu très similaire à celui en situation actuelle. Le matin, le temps d'attente moyen pour tous les mouvements augmente d'une seconde. On peut également s'attendre à un allongement de la file d'attente maximale pour le mouvement de tourne à gauche depuis Lavoisier.

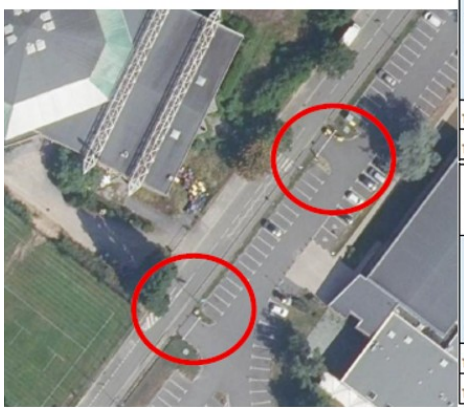


RD14 x Lavoisier STOP		Projet							
		HPM				HPS			
Mouvement non prioritaire	Nombre de files	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion
TAD Lavoisier	1	1441 UVP	94%	10 m	10 s	1245 UVP	92%	10 m	5 s
TAG RD14	1		65%	20 m	14 s		95%	10 m	6 s
TAG Lavoisier	1		89%	15 m	16 s		81%	15 m	11 s

Figure 59 : Réserves de capacité du carrefour RD14/Lavoisier en situation projet
(Source : Etude trafic – CDVIA, 2025)

❖ Carrefours Coubertin/Accès parking

Pour l'accès Nord, l'augmentation de trafic d'une quarantaine de véhicules à chaque heure de pointe est sans incidence sur le fonctionnement du carrefour. Pour l'accès Sud, le trafic est stable comparativement à la situation actuelle, son fonctionnement est in fine identique.



Coubertin x Parking Nord STOP		Projet							
		HPM				HPS			
Mouvement non prioritaire	Nombre de files	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion
TAD Parking Nord	1	197 UVP	98%	10 m	4 s	305 UVP	94%	10 m	5 s
TAG Coubertin	1		97%	10 m	3 s		96%	10 m	4 s

Coubertin x Parking Sud STOP		Projet							
		HPM				HPS			
Mouvement non prioritaire	Nombre de files	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion
TAD Parking Sud	1	140 UVP	100%	10 m	4 s	170 UVP	98%	10 m	4 s
TAG Coubertin	1		97%	10 m	3 s		97%	10 m	3 s

Figure 60 : Réserves de capacité des carrefours Coubertin/Accès parking en situation projet
(Source : Etude trafic – CDVIA, 2025)

❖ Carrefour RD14/Coubertin

Le fonctionnement du carrefour est légèrement dégradé par rapport à la situation actuelle, le carrefour devrait toutefois rester fonctionnel.

L'incidence du trafic induit par le projet se traduit surtout par l'allongement des files d'attentes moyennes et maximales sur la RD14 : les files d'attentes maximales sont désormais estimées à près de 100 m sur la RD14 Ouest en HPM, et à 90 m sur la RD14 Est en HPS.



RD14 x Coubertin Carrefour à feux		Projet							
		HPM				HPS			
Entrées	Nombre de files	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur moyenne de file d'attente	Longueur maximale de file d'attente	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur moyenne de file d'attente	Longueur maximale de file d'attente
RD14 Ouest	1	1288 UVP	39%	59 m	98 m	1278 UVP	54%	39 m	65 m
RD14 Est	1		55%	33 m	59 m		40%	52 m	91 m
Rue P. de Coubertin	1		67%	7 m	26 m		41%	26 m	46 m

Figure 61 : Réserves de capacité du carrefour RD14/Coubertin en situation projet
(Source : Etude trafic – CDVIA, 2025)

❖ Carrefour Lavoisier/Accès résidence étudiante

L'accès à la future résidence étudiante fonctionne en entrée/sortie. L'accès est attendu fonctionnel, avec l'ensemble des mouvements tournants ayant plus de 98 % de capacité. Les temps d'attente moyen avant insertion sont inférieurs à 5 s pour l'ensemble des mouvements tournants à chaque heure de pointe.



Accès résidence étudiante STOP		Projet							
		HPM				HPS			
Mouvement non prioritaire	Nombre de files	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion
TAD résidence étudiante	1	420 UVP	98%	10 m	4 s	179 UVP	99%	10 m	4 s
TAG Lavoisier	1		100%	10 m	3 s		99%	10 m	3 s

Figure 62 : Réserves de capacité du carrefour Lavoisier/Accès résidence étudiante en situation projet
(Source : Etude trafic – CDVIA, 2025)

❖ Carrefour Lavoisier/Sortie pôle médical

La sortie est attendue fonctionnelle, ayant plus de 96 % de capacité. Le temps d'attente moyen avant insertion est inférieur à 5 s sur les deux heures de pointe.



Sortie pôle médical STOP		Projet							
		HPM				HPS			
Mouvement non prioritaire	Nombre de files	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion	Charge globale	Réserve de capacité	Longueur maximale file d'attente	temps d'attente moyen avant insertion
TAD pôle médical	1	435 UVP	98%	10 m	4 s	219 UVP	96%	10 m	4 s

Figure 63 : Réserves de capacité du carrefour Lavoisier/Sortie pôle médical en situation projet
(Source : Etude trafic – CDVIA, 2025)

En conclusion, l'augmentation des flux aux heures de pointe étant modérée, le projet ne crée pas de perturbations ou saturation sur les carrefours existants. Les nouveaux carrefours d'accès au projet sont fonctionnels. Avec la mise en place du projet les niveaux de trafics attendus deux sens confondus sont de l'ordre de 11 700 véhicules / jour ouvré sur la RD14 et de 3 000 véhicules / jour ouvrée sur les rues Coubertin et Lavoisier.

Les files d'attente pouvant être significatives au niveau de l'entrée Ouest du carrefour RD14/Coubertin, l'accès au dépose minute du pôle médical a été décalé à une distance de 80 m en amont afin de limiter l'attente

à l'accès au dépose minute et minimiser les intrusions des véhicules d'urgence sur la bande cyclable conformément aux recommandations du BE trafic.

♦ *Traitement des eaux usées*

Trois réseaux distincts seront créés, un pour le pôle médical raccordé sur le réseau unitaire public Chaussée Jules César, un pour les deux bâtiments de résidence étudiante raccordé sur le réseau unitaire public Rue Lavoisier et un pour le vestiaire raccordé sur le réseau unitaire public Rue Lavoisier.

L'ensemble des réseaux seront de type séparatif et permettront les raccordements gravitaires des bâtiments jusqu'en façade d'opération. Les raccordements aux réseaux publics se feront sous maitrise d'œuvre du concessionnaire. Les canalisations principales seront en f200 PVC CR8 avec une pente minimum de 5 mm/m, les canalisations de raccordements des bâtiments seront en f160 PVC CR8. A chaque changement de direction du réseau principal, et au plus tous les 80 m sera installé un regard de visite f800 avec dispositif de fermeture en fonte. Les regards de branchements seront de type f315 préfabriqués avec fermeture étanche RB 360.

Avant réception, il sera réalisé une inspection caméra vidéo du réseau posé ainsi qu'un test d'étanchéité conformément aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

In fine, les eaux usées de l'opération immobilière seront acheminées à la station d'épuration de NEUVILLE-SUR-OISE (code Sandre 039545001000). Mise en service en 2006, elle couvre le territoire de l'agglomération de Cergy Pontoise (27 communes) et possède une capacité nominale de 408 333 EH. Les eaux traitées par la station sont ensuite rejetées dans l'Oise.

♦ *Gestion des déchets*

Le projet engendrera la production de déchets liés à la nature de sa programmation. Néanmoins, en phase chantier, il s'inscrira dans une démarche de respect de l'environnement et du voisinage.

En phase d'exploitation, un local poubelle/encombrants sera aménagé au sein de la résidence étudiante pour accueillir les 9 bacs emballage et les 11 bacs ordures ménagères. Ce local, ainsi que l'aire de ramassage prévue au niveau du parvis (en accès direct avec la chaussée Rue Lavoisier) respectent les caractéristiques demandées dans l'annexe 1 du règlement de service de collecte des déchets ménagers (hauteur, accessibilité, dimension de la porte, éclairage, distance avec les logements, revêtement, signalétique, ventilation, présence d'un point d'eau, etc...). La collecte et le traitement des déchets seront assurés par l'agglomération Cergy Pontoise.

Mesures associées :

- Réduction : Il est strictement interdit de brûler, d'abandonner et d'enfouir des déchets sur le chantier quels qu'ils soient, même « inertes ».
- Réduction : Chaque entreprise doit établir la liste estimative des déchets qu'elle produira aux différentes étapes du chantier, précisant nature et quantité, filière d'élimination et coût.
- Réduction : La collecte des déchets comportera une aire centrale de stockage, la signalisation et une protection physique des bennes et points de stockage et des aires décentralisées de collecte à proximité immédiate de chaque zone de travail.
- Réduction : Dans le cas où les déchets sont repris par les entreprises sous-traitantes qui les génèrent, ces derniers doivent fournir au Maître d'ouvrage la preuve qu'elles ont confiés ou éliminés leurs déchets de manière conforme à la loi en fournissant le bordereau de suivi.
- Réduction : Création en phase exploitation d'un local poubelle pour la résidence étudiante avec des conteneurs accessibles par les services de collecte de la ville ainsi que les usagers de l'opération.

4. Incidences sur le milieu paysager et mesures associées

a) Impacts sur le patrimoine

Le projet se situe en dehors de tout site inscrit ou classé et de tout site faisant l'objet d'une protection au titre des abords de monuments historiques.

Toutefois, le projet est en partie concerné par une zone de présomption de prescription archéologique (identifiant 101561). Les projets d'aménagement affectant le sous-sol qui sont réalisés dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ainsi, des fouilles d'archéologie préventive seront réalisées au droit du site dans le respect des prescriptions émises par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) selon les modalités de l'arrêté préfectoral n°2004-677 du 1er décembre 2004.

Par ailleurs, en cas de découverte archéologique fortuite, le Service Départemental de l'Archéologie devra être immédiatement contacté et les travaux suspendus.

b) Impacts sur le paysage

Le terrain d'implantation en lui-même ne présente pas de qualité paysagère particulière.

Le programme paysager prévoit la création de 6 987 m² d'espaces verts qualitatifs (soit 32% du terrain d'assiette), dont 2 987 m² d'espace vert d'un seul tenant. La surface totale dépasse plus de trois fois les exigences du PLU.

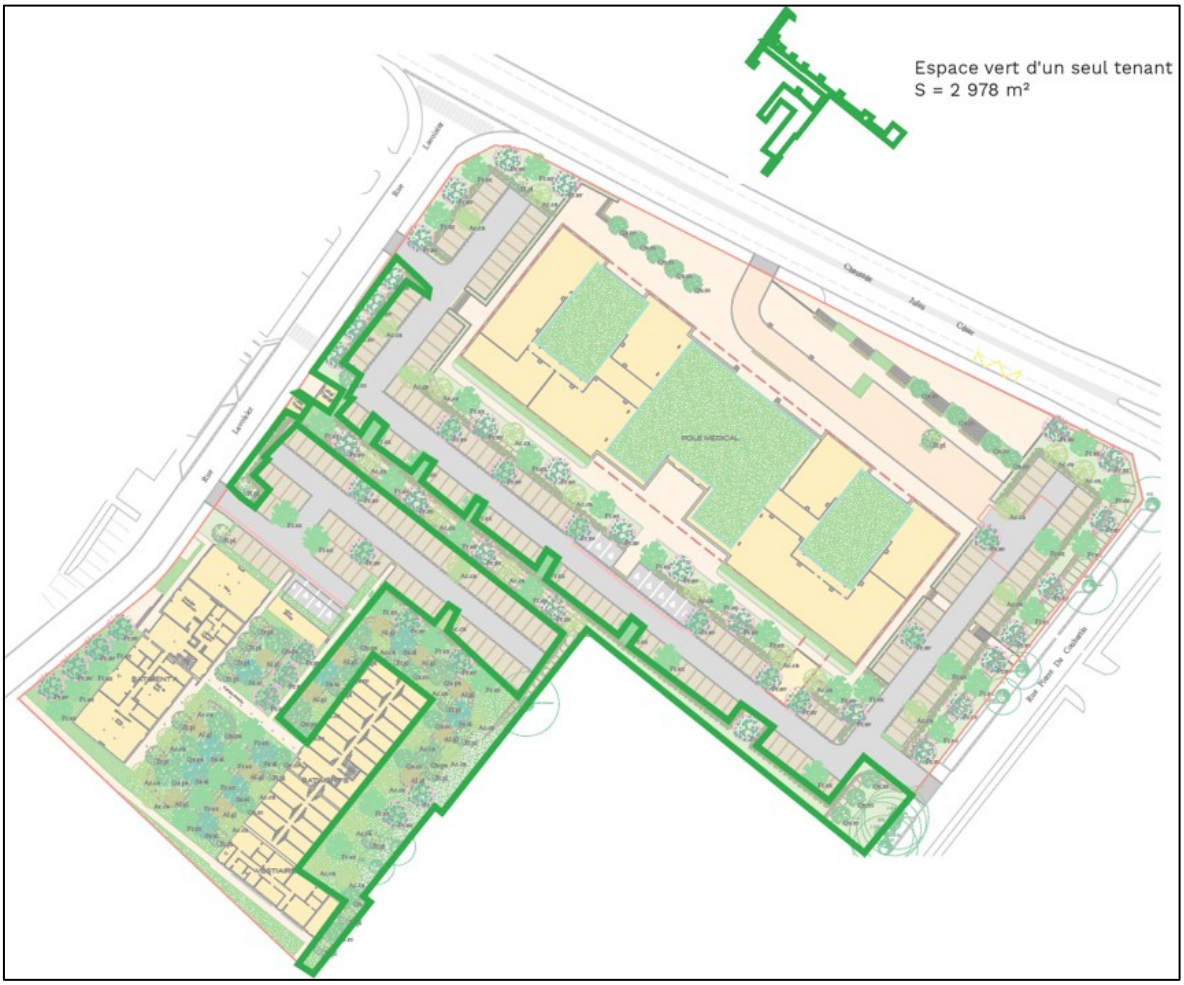


Figure 64 : Plan des espaces verts
(Source : Dossier Pré-PC 09.2025 – AUIGE)

La façade du pôle médical sur la RD14 (Chaussée Jules César) a été travaillée pour orienter la vue vers l'entrée du bâtiment en créant un parvis lisible où seront plantés des sujets à ports fastigié canalisant la vue.

Il a été choisi de créer une mosaïque d'espaces végétalisés pour diversifier les essences et les habitats : friche graminéenne, habitat prairial, toitures végétalisées, noues végétalisées, et espaces verts enherbés. Choisir une palette végétale composée d'espèces locales est indispensable au maintien de l'équilibre des écosystèmes et à la conservation génétique du patrimoine naturel local. Conformément aux prescriptions de l'étude, les essences du projet sont choisies notamment dans le « Guide des plantes natives du Bassin parisien » et dans la "Liste des plantes attractives pour les abeilles", pour les espèces mellifères nécessaires aux insectes polinisateurs.

Le projet n'entraine pas d'abattage d'arbre de haute tige. Au total, il est prévu de planter 196 arbres de hautes tiges, dont 56 au sein du parc de stationnement. Des haies arbustives seront également plantées au droit des poches de stationnement.

Au vu de l'occupation actuelle et de l'historique du site, le projet aura un impact positif sur le paysage.

Mesures associées :

- Evitement : Conservation d'alignement d'arbres (aucun abattage d'arbre de hautes tiges).
- Réduction : Création de 6 987 m² d'espaces verts qualitatifs, soit 32% du terrain d'assiette.
- Réduction : Végétalisation du parking avec la création de haies arbustives et la plantation de 56 arbres au sein des poches de stationnement.
- Réduction : Le projet prévoit au total la plantation de 196 arbres de hautes tiges.

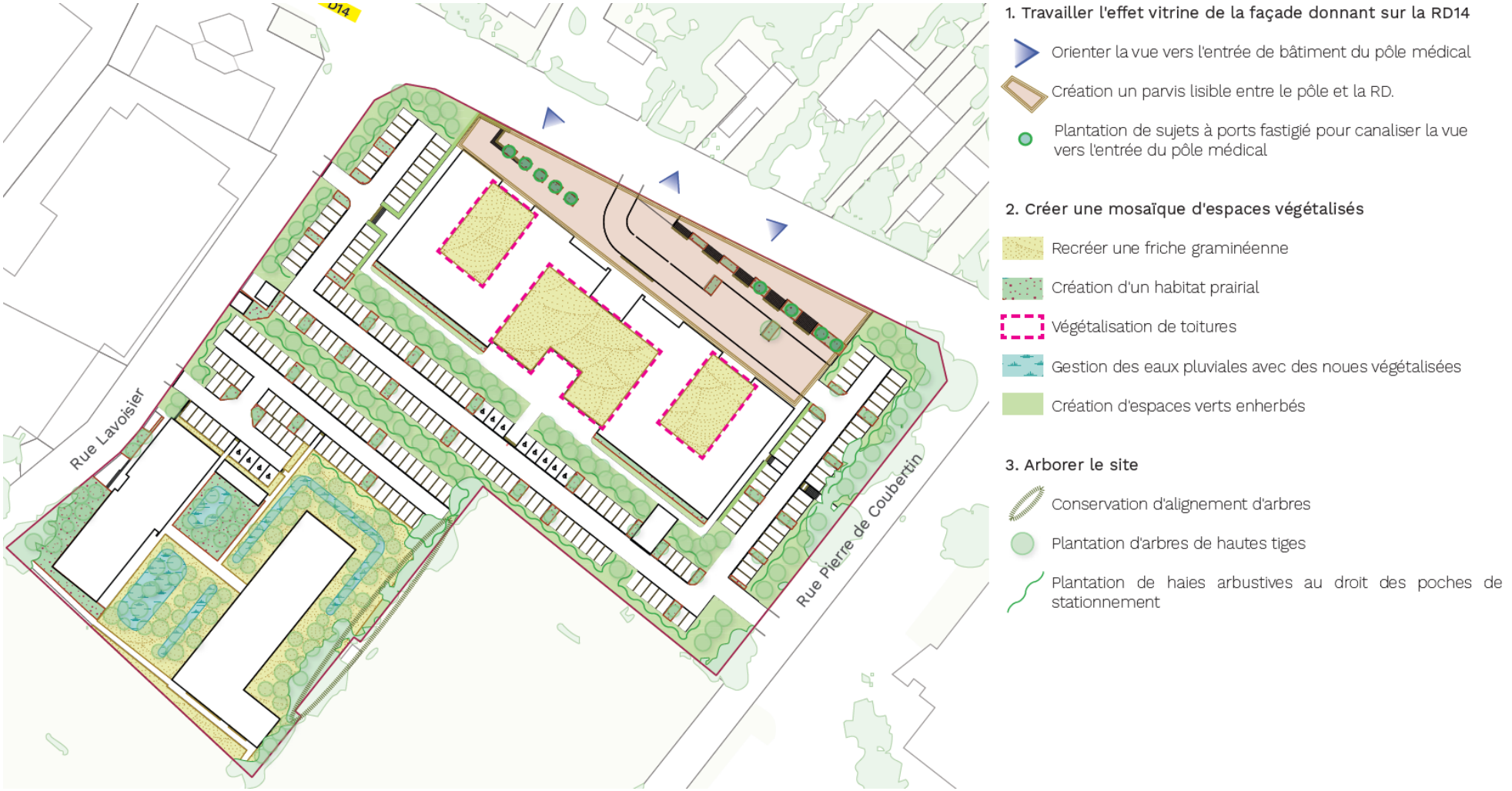


Figure 65 : Principes paysagers du projet
(Source : Dossier Pré-PC 09.2025 – AUIGE)