

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

Décision N°E2400031/95 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

Enquête publique unique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville sur le territoire des communes de Pontoise et Osny,
- à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hauts de Marcouville à Pontoise et à Osny, et enquête parcellaire conjointe.

Rapport d'enquête publique et conclusions motivées du commissaire-enquêteur



Du mardi 2 octobre à 09h00 au lundi 4 novembre 2024 à 19H00

Sommaire

Document 1

Rapport d'enquête publique

page 3

-

Document 2

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

page 84

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils sont reliés dans un souci de présentation et afin qu'aucun document ne s'égaré.

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

Décision N°E2400031/95 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

Enquête publique unique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville sur le territoire des communes de Pontoise et Osny,
- à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hauts de Marcouville à Pontoise et à Osny, et enquête parcellaire conjointe.

Rapport d'enquête publique



Enquête ouverte du mardi 2 octobre à 09h00 au lundi 4 novembre 2024 à 19H00

Article R123-19 du Code de l'Environnement

Le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire-enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Sommaire

1. Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville	5
2. Objet et organisation de l'enquête, cadre juridique, composition du dossier d'enquête	7
3. Déroulement de l'enquête	9
4. Synthèse des contributions, réponses du porteur du projet et appréciations du commissaire-enquêteur	10
4.1 Contributions du public et questions complémentaires du commissaire-enquêteur	10
4.2 Avis des collectivités territoriales et de l'autorité environnementale	39
Annexe au rapport d'enquête	42
Procès-verbal de synthèse	42

1. Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) prévoit la transformation de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le quartier de Marcouville, classé d'intérêt régional, est concerné par le NPNRU.

Ce quartier accueille actuellement :

- ✚ 1093 logements répartis en 13 tours de 9 étages et 5 barres de 5 étages ; 3200 habitants environ y résident,
- ✚ des locaux commerciaux - vacants pour la plupart - en pied d'immeuble dans le cœur du quartier,
- ✚ des équipements publics : le centre socio-culturel « La Baleine », une bibliothèque, une crèche,
- ✚ des équipements sportifs extérieurs : city-stade en particulier,
- ✚ un niveau de sous-sol de 1074 places de stationnement ainsi que des locaux techniques et logistiques (gestion des encombrants et ordures, réseaux, caves), et dont l'accès se fait par une entrée unique.

Sa gestion était répartie, au moment de l'ouverture de l'enquête publique entre les diverses entités propriétaires et / ou gestionnaires des ouvrages et équipements :

- ✚ l'Association Syndicale Libre (ASL) des Hauts de Marcouville, qui gère les espaces communs de la résidence,
- ✚ le bailleur social ERIGERE, qui possède 70% des logements,
- ✚ les trois syndicats de copropriétés des bâtiments A, B et D,
- ✚ la copropriété des sous-sols appelée copropriété C, qui n'a jamais été instituée ni immatriculée et qui n'a jamais fonctionné, mais qui est de fait gérée par l'ASL.

Le projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville vise une évolution du quartier par la rénovation de la dalle et la réhabilitation des espaces publics et des parkings. Il doit permettre de redonner au quartier de Marcouville sa vocation originelle de quartier mixte : habitat / commerces / services, tout en l'ouvrant vers l'extérieur afin de mettre fin aux problématiques de sécurité et redonner un cadre de vie qualitatif et attractif aux habitants.

Le projet vise ainsi à :

- ✚ désenclaver le quartier en l'ouvrant sur la Ville et l'Agglomération,
- ✚ répondre aux besoins des habitants, notamment en réduisant de manière significative et durable les charges et répondre aux problématiques de sécurité,
- ✚ faire du quartier Les Hauts de Marcouville un lieu vivant et attractif et lui redonner une image positive,
- ✚ retrouver une mixité d'usage (habitats, activités économiques, commerces, services, équipements) ; une partie des commerces initialement présents ont aujourd'hui fermé et n'ont pas été remplacés,
- ✚ attirer au sein du quartier les usagers extérieurs et renforcer la vie de quartier avec un cadre de vie agréable,
- ✚ inscrire le quartier dans la démarche « Quartiers Résilients » afin de réaliser un projet adapté aux enjeux du changement climatique et favorable à la santé.

Ce projet permettra une rénovation des surfaces extérieures et des sous-sols du quartier, insuffisamment entretenus depuis leur construction dans les années 70, et marqués par, en particulier, deux incendies survenus au niveau du parking les 3 juillet et 5 août 2020. Les dégâts causés par ces événements, responsables de l'effondrement d'une partie de la dalle, n'ont à ce jour pas été réparés.

Afin de construire certains logements et équipements neufs, de créer des espaces publics continus et d'améliorer la lisibilité des mailles, le projet prévoit la démolition :

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

- ✚ de 101 logements : 46 logements locatifs sociaux, 10 logements privés, 45 chambres de Foyer Jeunes Travailleurs (FJT),
- ✚ de la crèche,
- ✚ du bâtiment d'accès à la Maison de Quartier,
- ✚ d'une partie de la dalle,
- ✚ de plusieurs commerces.

Il prévoit également :

- ✚ la requalification du demi-FJT non démoli en logements sociaux à destination des personnes âgées,
- ✚ la résidentialisation de 807 logements sociaux,
- ✚ l'implantation de locaux d'activités au pieds de certaines tours,
- ✚ la reconstitution, hors site dans la ZAC Bossut, de 79 logements locatifs sociaux,
- ✚ la requalification et l'extension de l'équipement La Baleine : maison de quartier, bibliothèque, crèche...,
- ✚ la création place publique bordée de nouveaux commerces et logements,
- ✚ la reconfiguration et la création d'espaces publics de qualité,
- ✚ la création d'un nouvel accès au quartier depuis la RD 915 et d'une nouvelle trame viaire ainsi que de nouveaux équipements sportifs,
- ✚ le réaménagement et la segmentation du stationnement en sous-sols en 4 parkings indépendants.

Pour la mise en œuvre de ce projet, par délibération du 12 décembre 2022, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise a pris l'initiative de la création de la ZAC Les Hauts de Marcouville.

Entre 2022 et le début de l'enquête publique en octobre 2024, un certain nombre d'actions ont été engagées par le projet dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC :

- ✚ inauguration le 17 juin 2013 et ouverture les mercredi en fin d'après-midi de la maison du projet, destinée à informer, concerter, et à répondre aux questions du public
- ✚ publication d'articles dans le journal de la ville de Pontoise et dans la presse locale (exemple : la gazette du Val d'Oise) et affichages sur les panneaux de la ville ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise par exemple
- ✚ ouverture d'un registre (durant une période de 3 mois) durant la phase de concertation
- ✚ organisation de réunions d'échange et d'information (4 avril, 13 mai, 6 décembre 2022, 27 septembre 2023 par exemple)
- ✚ organisation de nombreux événements et ateliers de travail avec les habitants du quartier

Plusieurs demandes formulées par les habitants ont été intégrées au projet dans le cadre de cette concertation préalable, relatives :

- ✚ aux équipements sportifs mis à destination du public,
- ✚ aux transports en commun,
- ✚ à la sécurisation des emplacements de parking aérien et sous-terrain,
- ✚ aux voies de circulation pédestres et cyclables ainsi qu'à l'éclairage,
- ✚ aux aménagements extérieurs et à la sécurisation de la circulation des véhicules,
- ✚ ...

2. Objet et organisation de l'enquête, cadre juridique, composition du dossier d'enquête

L'arrêté préfectoral n°2024-17896 du 30 août 2024 prescrit, au profit de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), l'ouverture d'une enquête publique unique au titre du code de l'environnement, préalable à :

- ✚ la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier « Les Hauts de Marcouville » sur les communes de Pontoise et Osny,
- ✚ la création de la ZAC des Hauts de Marcouville.

Cette enquête est conjointe à une enquête parcellaire.

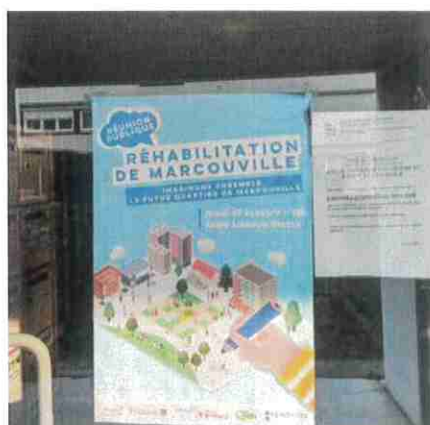
L'Autorité organisatrice de l'enquête publique unique est la Préfecture du Val-d'Oise.

Par la décision N°E2400031/95 du 24 juin 2024, le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a nommé M. Gauthier BALLARD en qualité de commissaire-enquêteur pour la mener.

Une réunion préparatoire, réunissant une représentante de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, de la Mairie de Pontoise, de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise ainsi que le commissaire-enquêteur, s'est tenue le 9 juillet 2024.

Le commissaire-enquêteur s'est rendu sur le site pour une première visite du quartier (dalle et sous-sols) en amont de l'ouverture de l'enquête publique, puis, pour une seconde visite accompagné du maître d'ouvrage le 9 octobre 2024.

Des affiches en format A2 imprimées sur fond jaune ont été installées entre vendredi 13/09 et lundi 16/09 sur les panneaux d'affichage administratifs de l'agglomération des 2 Villes, à la maison du projet, à la Préfecture et aux abords du quartier. Ces affichages ont été vérifiés par sondage par le commissaire-enquêteur lors de ses visites du site et de la tenue de ses permanences.



Information de la réunion publique du 17 octobre dans le quartier de Marcouville



Affiche réglementaire d'information de l'enquête publique unique aux abords du quartier de Marcouville

De plus, en date du 3 septembre 2024, un courrier de notification individuelle de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, signé du Président de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise a été envoyé par pli recommandé avec accusé de réception à chacun des propriétaires concernés (soit 516 recommandés).

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

Ce courrier contenait également le questionnaire d'identité relatif aux droits de propriété des propriétaires, à retourner avant la fin de l'enquête. Un affichage en Mairie a été réalisé pour les courriers qui n'ont pas pu être remis en main propre.

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux Le Parisien et Les Echos du vendredi 13 septembre et du mercredi 2 octobre (voir annexe 2 du présent document). Il a par ailleurs été publié sur le site internet de la Préfecture du Val d'Oise ainsi que sur le site dédié au projet.

Le dossier d'enquête était constitué :

- ✚ du courrier préfectoral prescrivant au profit de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), l'ouverture d'une enquête publique unique au titre du code de l'environnement, préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier « Les Hauts de Marcouville » sur les communes de Pontoise et Osny, à la création de la ZAC des Hauts de Marcouville et à l'enquête parcellaire conjointe,
- ✚ du dossier de création de ZAC,
- ✚ du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (comprenant en particulier l'appréciation sommaire des dépenses ainsi que l'étude d'impact)
- ✚ du dossier d'enquête parcellaire conjointe,
- ✚ de l'avis des collectivités intéressées et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,
- ✚ du mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

ENQUÊTE PUBLIQUE
Réhabilitation de Marcouville

Du 2 octobre au 4 novembre, l'ambitieux projet de réhabilitation du quartier de Marcouville est en phase d'enquête publique.
Objectif : informer les habitants sur le projet, son calendrier et ses intentions.

Le dossier et le registre d'enquête publique sur lequel vous pouvez consigner vos observations seront consultables en Mairie de Pontoise (2, rue de Victor-Hugo) et sur www.ville-pontoise.fr ainsi que sur www.registre-numerique.fr/renouvellement-urbain-des-hauts-de-marcouville.

Un commissaire enquêteur pourra vous recevoir lors de permanences le mercredi 9 octobre et le lundi 4 novembre de 16h à 19h (à la Maison du projet) ainsi que les samedis 5 octobre et 26 octobre de 9h à 12h (à l'Hôtel de Ville de Pontoise).

Une réunion publique se tiendra le 17 octobre à partir de 19h à l'école Ludovic-Piette.
Rens. : Maison du Projet (ouverte mercredi de 16h à 18h30 aux Hauts de Marcouville)
au 01 34 41 50 04 ou marcouville@ville-pontoise.fr



20

PontoiseMag, octobre 2024

3. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique s'est déroulée du mercredi 2 octobre à 9h00 au lundi 4 novembre 2024 à 19h00. Durant cette période, l'intégralité du dossier d'enquête a été rendu disponible aux endroits suivants durant les horaires d'ouverture :

- ✚ à l'accueil de l'hôtel de ville de Pontoise,
- ✚ à l'accueil de l'hôtel de ville d'Osny,
- ✚ à la maison du projet située au rez-de-chaussée du Bâtiment D Les Hauts de Marcouville à Pontoise,
- ✚ à l'accueil de l'hôtel d'agglomération de Cergy-Pontoise.

Un registre a été mis à disposition dans chacun de ces lieux afin de recueillir les contributions du public.

Les pièces du dossier soumis à l'enquête ont également été consultables sous format numérique pendant toute sa durée sur :

- ✚ le site dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/renouvellement-urbain-des-hauts-demarcouville>
- ✚ le site internet de la préfecture du Val d'Oise : <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Lesdeclarations-d-utilite-publique/DUP>

Les contributions pouvaient être déposées sur le registre numérique disponible sur le site dédié au projet

(<https://www.registre-numerique.fr/renouvellement-urbain-des-hauts-de-marcouville>). Elles ont également pu être transmises par messagerie électronique à l'adresse suivante : renouvellement-urbain-des-hauts-de-marcouville@mail.registre-numerique.fr. Elles ont alors été publiées sur le registre dématérialisé.

Quatre permanences ont été assurées par le commissaire-enquêteur afin de recueillir les observations du public :

- ✚ à l'hôtel de ville de Pontoise les samedi 5 et 26 octobre 2024 de 9h00 à 12h00,
- ✚ à la maison du projet le mercredi 9 octobre 2024 ainsi que le lundi 4 novembre 2024, de 16h00 à 19h00.

La fréquentation de ces permanences, relativement modeste, s'établit de la façon suivante :

- ✚ aucun visiteur à l'hôtel de ville de Pontoise le samedi 5 octobre de 9h00 à 12h00
- ✚ une dizaine de visiteurs à l'hôtel de ville de Pontoise le samedi 26 octobre 2024 de 9h00 à 12h00,
- ✚ une dizaine de personnes lors de chacune des permanences à la maison du projet le mercredi 9 octobre 2024 ainsi que le lundi 4 novembre 2024.

Il est noté que le registre disponible à la Mairie de Pontoise n'a pas été retrouvé en fin de matinée du samedi 12 octobre. Il ne contenait pas d'observation du public lors de la fermeture de la Mairie le vendredi 11 octobre au soir (voir attestation en annexe 3). Ce registre a été remplacé par un nouveau registre le mercredi 16 octobre au matin. Une tablette numérique pour la saisie des observations était à la disposition du public à la Mairie durant cette période.

Enfin, une réunion publique organisée par la mairie de Pontoise et les entités porteuses du projet s'est tenue le jeudi 17 octobre 2024 de 19h00 à 21h à l'école Ludovic Piette à Pontoise, en présence du commissaire-enquêteur. Cette réunion, qui a réuni outre des représentants du projet et de la mairie de Pontoise, près de 45 participants, ne faisait pas formellement partie de l'enquête publique. Le commissaire-enquêteur y a cependant participé afin d'entendre les questions, les préoccupations ainsi que les propositions de la population.

Les registres d'enquête papier ont été récupéré et clôturé par le commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence, le 4 novembre 2024 à 19h.

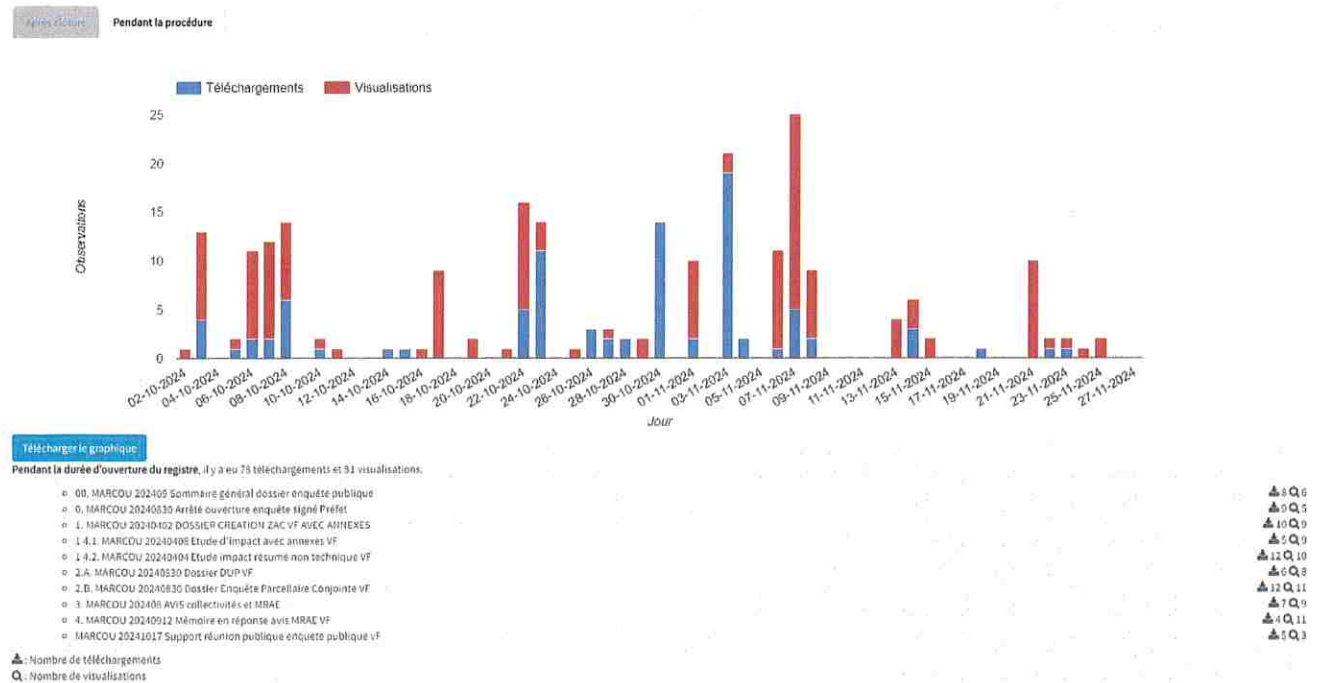
4. Synthèse des contributions, réponses du porteur du projet et appréciations du commissaire-enquêteur

4.1 Contributions du public et questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Sur la période de l'enquête, du 2 octobre au 4 novembre 2024, 25 contributions ont été déposées sur les registres mis à disposition du public :

- ✚ 14 par voie écrite sur les 4 registres mis à disposition : 7 sur le registre de la Mairie de Pontoise et 7 sur le registre de la Maison du Projet
- ✚ 2 par courrier
- ✚ 2 par messagerie électronique à l'adresse email figurant sur l'avis d'enquête
- ✚ 7 via le registre dématérialisé

103 personnes ont visité le site du registre numérique, pour un nombre de 166 visites. 78 documents ont été téléchargé pour 81 visualisations.



Ces remarques provenaient d'associations, de particuliers, et d'une élue de l'opposition au Conseil Municipal de Pontoise.

D'une façon générale, il est difficile de quantifier, à partir des contributions réalisées durant l'enquête, la proportion des contributions en faveur ou en défaveur du projet. Si un consensus semble exister sur l'intérêt de réaliser des travaux de rénovation du parking et des extérieurs du quartiers des Hauts de Marcouville, les avis exprimés diffèrent sur les solutions à retenir pour répondre aux problématiques de sécurité, d'environnement, de vie au quotidien des habitants ...

On peut identifier les thèmes de préoccupation et les propositions développées dans les pages suivantes.

Les éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage figurent en bleu clair, sous la description de chaque thème.

L'appréciation du commissaire-enquêteur sur le thème ainsi que sur les éléments apportés par le maître d'ouvrage figurent en orange dans le texte.

Nota :

- ✚ Les thèmes développés ci-dessous constituent une synthèse par le commissaire-enquêteur des avis exprimés durant l'enquête. Il conviendra tant que de besoin de consulter, en annexe, le tableau de synthèse des contributions ainsi que les courriers reçus par le commissaire-enquêteurs. Ceux-ci figurent en annexe au présent rapport, dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête.
- ✚ Les thématiques ci-dessous, numérotées de 1 à 6, sont reprises en face de chaque contribution, en dernière colonne du tableau des contributions joint en annexe.

Thème 1 : information du public

Plusieurs contributeurs soulignent un manque de consultation dans le cadre de la concertation préalable, une consultation tardive des propriétaires de boxes dans le courant de l'année 2023 ainsi que des demandes non satisfaites de transmissions de documents techniques et relatifs aux appels d'offres réalisés dans le cadre du projet.

Il conviendra sur ces points de rappeler la chronologie des informations réalisées et les destinataires de ces informations, ainsi que la nature des documents demandés et transmis, au regard en particulier des obligations du porteur de projet à ce sujet.

Réponses du maître d'ouvrage :

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier, une démarche de concertation a été mise en place avec la population dès les prémices du projet. Les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC ont été précisées par délibération du 12 décembre 2022 et complétées par délibération du 19 décembre 2023. Cette concertation constitue un facteur clé de réussite du projet avec l'objectif de répondre à plusieurs enjeux majeurs et notamment :

- Un enjeu de maintien du lien de confiance et du dialogue entre la Ville et les résidents / propriétaires tout au long du projet pour avoir un processus de projet apaisé
- Un enjeu de pédagogie, de transparence et d'accompagnement dans la durée afin que chacun puisse comprendre, anticiper les changements et s'appropriier le projet.
- Un enjeu d'association des habitants à la transformation profonde du quartier pour s'assurer que le projet réponde aux besoins, dans une démarche d'enrichissement et de construction collective, avec pour but de rendre les habitants plus impliqués dans la vie de leur quartier.

La phase de concertation préalable participe à la construction du lien social et de solidarités actives sur le quartier qui perdureront au delà du temps du projet. Ainsi, la concertation préalable à la création de la ZAC s'est tenue d'avril 2022 à mars 2024 :

Un premier temps dédié au partage du diagnostic, des enjeux et des fondamentaux du projet avec les habitants en 2022. Cette phase a débuté en avril 2022 dès désignation de l'équipe d'urbanistes en charge de proposer en lien avec les habitants un projet de renouvellement du quartier répondant aux besoins.

- Une première réunion de lancement s'est tenue le 4 avril 2022 : la population a été invitée à participer au diagnostic du quartier, identifier ses points forts et ses dysfonctionnements.
- 2 marches exploratoires les 7 et 12 avril 2022 ont permis de partager le diagnostic des dysfonctionnements du quartier et besoins des habitants.
- Une réunion publique le 13 mai 2022 a d'abord permis de présenter le diagnostic partagé du quartier avec la population puis de présenter et d'échanger sur les premières orientations du projet proposé par les urbanistes. Cette réunion a permis de s'assurer que les principes fondateurs du projet répondaient aux besoins des habitants avant de le présenter à l'ANRU.
- Le projet, intégrant les remarques des habitants, a ensuite été finalisé en juin 2022 et présenté au comité d'engagement de l'ANRU le 13 juillet 2022. Fin septembre 2022, l'ANRU a rendu un avis favorable sur le projet.
- Une réunion publique organisée le 6 décembre 2022 a permis de présenter à la population le projet validé par l'ANRU, le budget prévisionnel, les différents acteurs mobilisés pour réaliser ce projet ainsi que le calendrier prévisionnel de mise en œuvre.

Un second temps dédié à l'appropriation du projet par la population : entre janvier et septembre 2023

- Articles dans le bulletin municipal de la Ville de Pontoise et dans le magazine Treize Commune de l'agglomération et sur les sites internet des deux collectivités,
- Inauguration de la maison du projet le 17 juin 2023,
- Organisation de permanences à la maison du projet les mercredis après-midi aux horaires de présence de la chargée d'animation de la Ville de Pontoise : lieu privilégié d'échanges et de partage avec les habitants (réponses aux questions, explications sur le projet, noter les suggestions des habitants, rdv individuels, ateliers thématiques...) à partir du mois d'avril 2023,
- Panneaux d'information sur le projet accompagnés d'une maquette physique installés à la maison du projet depuis son inauguration,

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

- Organisation d'une réunion publique d'information sur le projet le 27 septembre 2023 avec diffusion du compte-rendu aux habitants (boitage)
- Participations aux événements organisés dans le quartier : à la fête de quartier, aux stands de l'association La sauvegarde ;

Un troisième temps de travail de co-construction de l'approfondissement du projet de renouvellement urbain : entre octobre 2023 et février 2024 :

- Organisation d'ateliers de concertation du public thématiques avec les équipes en charge des études urbaines sur le réaménagement du quartier :
 - Le samedi 21 octobre 2023 sur la mobilité et le stationnement,
 - Le jeudi 16 novembre 2023 sur la future place de quartier,
 - Le jeudi 23 novembre 2023 sur l'éclairage public (diagnostic en marchant dans le quartier)
 - Au premier trimestre 2024, sur :
 - L'aménagement d'un quartier résilient (favorable à la santé et adapté au changement climatique)
 - Les commerces et services du quartier via un micro-trottoir
 - La gestion des déchets
- 5 ateliers ont également été organisés avec les enfants du quartier
- Une semaine d'atelier « Archichouette » organisée avec les enfants et le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Val d'Ois) organisés durant les vacances scolaire. En février 2024, les enfants ont ainsi construit la maquette du quartier rêvé.

Un temps de restitution de la concertation préalable pour partager autour des contributions de la population :

Un déjeuner de restitution de la concertation a été organisé le samedi 02 mars 2024 à 11h00 à l'école Ludovic Piette. Une dizaine de panneaux thématiques a été réalisée afin de présenter les contributions du public dans afin de préciser et/ou adapter le projet afin qu'il corresponde au mieux aux besoins des habitants et usagers : l'inclusion d'équipements spécifiques pour la pratique sportive des femmes, la facilitation des accès aux arrêts de bus, la définition des modalités de sécurisation des emplacements de parking aérien, le recensement des cheminements piétons les plus utilisés pour adaptation et complément des dispositifs d'éclairage, l'aménagement d'une place publique végétalisée, la restitution de places boxées dans le parking souterrain, le principe d'une voie circulée à vitesse réduite pour entrer dans le quartier, l'aménagement d'un espace extérieur favorisant les animations temporaires, ... L'équipe projet était présente afin d'échanger avec le public sur chacune des thématiques..La maquette réalisée par les enfants était exposée. Les associations locales ont participé et proposé le déjeuner partagé. Cet événement convivial a réuni une centaine de personnes, principalement des habitants, des plus jeunes aux plus âgés.

⇒ **Au total, ce sont près de 1000 personnes qui ont participé aux actions de concertation.**

Une concertation publique, avec des outils de communication déployés pour informer le plus grand nombre et inviter largement à participer :

Ces différents moments de concertation sont publics et ouverts à tous et toutes. Propriétaires comme locataires, habitants de Marcouville comme extérieurs. Le public a été convié aux actions de concertation mises en œuvre via différents canaux :

- Information à la maison du projet
- Des affiches à la maison du projet et dans les halls des immeubles du quartier
- Des posts sur les réseaux sociaux de la Ville de Pontoise et le groupe du quartier Marcouville,
- Des mails d'information de la Ville de Pontoise à l'ensemble des personnes qui ont communiqué leur adresse email pour être informées du projet
- Des sms envoyés par ERIGERE aux locataires
- Pour les 3 premiers ateliers de concertation, l'annonce des dates en réunion publique du 27 septembre et dans le compte-rendu associé distribué dans les boîtes aux lettres de l'ensemble des habitants
- Via les articles sur les sites internet de la Ville et de la CACP
- Via le site de l'APES, Génialy, qui interviennent sur les QPV à Pontoise pour le compte des bailleurs sociaux et qui a développé un site pour communiquer sur les services dans le quartier et les actions menées dans le quartier

De plus, les ateliers ont été organisés sur différents créneaux (soir en semaine, samedi matin, à la sortie de l'école) afin de permettre au plus possible de participer selon les emplois du temps de chacun.

Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC détaille les modalités de la concertation, les sujets abordés par les participants ainsi les évolutions apportées au projet pour tenir compte des observations du public.

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

La concertation s'est poursuivie en 2024 :

- Les **permanences à la maison du projet** se poursuivent tous les mercredis après-midi de 16h00 à 18h30 ;
- Le public peut également joindre l'équipe projet à travers un numéro et une adresse mail dédiés : **01 34 41 54 05 / marcouville@ville-pontoise.fr**
- Des **stages pour les enfants du quartier** ont été organisés aux vacances scolaires de printemps et début juillet 2024 par la Ville de Pontoise et le CAUE 95 : Au printemps, les enfants, ont travaillé sur la mémoire du quartier. Ils ont appris à photographier les lieux importants du quartier et les ont comparés aux photos des 50 dernières années afin de comprendre le quartier dans lequel ils habitent, l'histoire de ses habitants.
- **Samedi 29 juin 2024, une journée de concertation conviviale** a été organisée au sein du quartier :
 - **Présentation e exposition sur la mémoire du quartier** réalisée avec le CAUE 95 a été présentée. Elle met en regard le quartier de Marcouville aujourd'hui, vu par les enfants, avec de nombreuses photos d'archives qui permettent de retracer l'histoire du quartier et de ses habitants au cours des 50 dernières années. L'exposition met en lumière des moments forts pour les habitants, leur arrivée à Marcouville, des fêtes de quartier, les lieux importants où les habitants prenaient plaisir à se retrouver, à jouer.
 - Afin de poursuivre la co-construction du **projet avec la population**, 2 ateliers de travail ont été organisés :
 - Un atelier sur **l'aménagement des futurs équipements sportifs et jeux du quartier** : les personnes présentes ont pu faire part des équipements sportifs et types de jeux pour enfants souhaités et se prononcer sur les localisations privilégiées.
 - Un atelier sur le **futur équipement public** qui accueillera la maison de quartier mais aussi la crèche, la bibliothèque, le Programme de réussite éducative : la population a pu exprimer leurs besoins, les services qu'ils souhaiteraient y trouver, le fonctionnement...
 - Enfin, pour que cet **évènement soit convivial et festif**, la Ville a organisé avec les associations locales des animations pour les enfants et un barbecue pour partager un déjeuner avec les habitants.
- **Une Lettre info projet** a été distribuée dans les boîtes aux lettres de tous les habitants du quartier en **été 2024**. Elle est l'occasion de présenter les grandes lignes du projet : objectifs, dates clés, budget, rôles de chacun, démarche de concertation.
- **Une réunion publique organisée le 17 octobre 2024**. Bien que cette réunion soit facultative au sens de l'enquête publique, les porteurs de projet ont tenu à l'organiser afin de partager l'avancement du projet, les dossiers soumis à enquête publique, répondre aux questions du public.

La concertation se poursuivra tout au long du projet. En 2025 en parallèle des études de conception des espaces publics pour affiner les aménagements du futur quartier puis tout au long du projet et des travaux de mise en œuvre.

Echanges spécifiques avec les propriétaires :

Concernant les acquisitions, en complément de la concertation publique, de nombreux échanges ont eu lieu entre les porteurs de projet et les propriétaires entre l'été 2023 et aujourd'hui :

- En été 2023, un courrier de prise de contact pour les informer du projet et les convier à des rendez-vous afin d'échanger sur les modalités d'acquisition amiable de leurs biens.
- A l'automne 2023, échanges avec les propriétaires via des rendez-vous sur site ou téléphoniques assurés par TPFI, le bureau d'études accompagnant la CACP sur les acquisitions, selon les disponibilités des propriétaires ;
- Puis, pour les propriétaires de box :
 - Le 13 février 2024, une réunion d'échanges a été organisée par les porteurs de projet avec les propriétaires de box pour préciser les modalités d'acquisitions des box à la suite des avis rendus par les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat. Les propriétaires de box avaient été conviés à cette réunion par un courrier transmis le 17 janvier 2024.
 - Le collectif de copropriétaires de box a sollicité un échange avec les porteurs de projet. Ils ont été reçus par Mme le Maire de Pontoise le 24 avril 2024 et par le Vice-Président de l'agglomération le 29 avril 2024.
 - Les porteurs de projet ont participé à une réunion le 05 juin 2024, organisée par les Présidentes des copropriétés A et D, afin de répondre aux questions des propriétaires.
 - Les supports des réunions ont été diffusés aux propriétaires de box via les présidentes des copropriétés et les syndicats (Immo de France et AMI) accompagnés d'une "Foire aux Questions" avec les réponses aux questions principales que se posent les propriétaires de box concernant les ventes. Les documents sont également consultables à la maison du projet et envoyés par la Ville aux personnes qui ont fait la demande.

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

- Les échanges téléphoniques et par mail se poursuivent afin d'accompagner au mieux les propriétaires concernés.
- Pour les propriétaires de logements : des rendez-vous avec les propriétaires ont été organisés au printemps 2024 afin d'échanger sur les modalités d'acquisitions et la gestion des occupants.
- Pour les commerçants : Les élus de la Ville de Pontoise échangent depuis le début du projet avec les commerçants. Des rendez-vous individuels se sont déroulés en 2024 : les commerçants ont été concertés dans le cadre de l'étude de programmation économique au 1^{er} trimestre 2024 afin de prendre en compte leurs préconisations, puis les échanges se sont poursuivis en été 2024 avec des rendez-vous dédiés aux conditions d'acquisitions.

Appréciation du commissaire-enquêteur

La concertation préalable organisée par le projet à partir du printemps 2022 a conduit à l'organisation de nombreux points de rencontre avec les habitants (propriétaires et locataires) du quartier. Chacun, propriétaire ou locataire, a pu largement s'informer et s'exprimer sur le projet lors de ces événements.

L'information relative au projet de rachat des box a été faite à partir de l'été 2023 (ou le 27 septembre 2023 selon la contribution D4), pour des acquisitions prévues au plus tard fin 2025, en ce qui concerne les box et les logements a minima. Ce délai de prévenance semble suffisant pour laisser le temps à des discussions, négociations, et éventuellement pour initier des recours.

Les informations transmises ne permettent pas de se positionner sur la transmissibilité et la transmission ou non de documents réclamés par certains contributeurs à l'enquête publique. Ce point n'est cependant pas de nature à remettre en cause l'utilité du projet. Il conviendrait cependant aux porteurs de projet de transmettre les documents demandés dans la mesure où cette transmission ne cause pas de préjudice et n'enfreint aucune règle ou devoir de confidentialité.

Thème 2 : Procédure de rachat ou d'expropriation des boxes, prix de vente, et exploitation des futurs parkings

Le projet de rachat voire d'expropriation des boxes, le principe d'une location à l'issue de la phase des travaux, ainsi que le prix de rachat proposé constituent les principales sources d'incompréhension et de désaccord de la part du public durant cette enquête. Ainsi, concernant :

- ✚ **Le projet de rachât puis de location des boxes** : le principe même d'un rachat des boxes, qui passerait éventuellement par une expropriation, est remis en cause par plusieurs contributeurs, qui ne comprennent pas la nécessité pour la réalisation des travaux ou pour la bonne gestion des futurs parkings. Ces propriétaires contestent par ailleurs le schéma retenu de location, à l'issue des travaux, d'un box dont ils sont actuellement propriétaires. La restitution de la propriété des box à l'issue des travaux est demandée par certains propriétaires (avec contribution financière éventuelle aux travaux réalisés).

Réponses du maître d'ouvrage :

Le quartier Les Hauts de Marcouville est un quartier prioritaire de la politique de la Ville qui fait face à des dysfonctionnements et difficultés urbaines et sociales majeurs, et notamment : un incendie en juillet 2020 ayant causé l'effondrement partiel de la dalle, dalle vieillissante avec des infiltrations majeures ; un enclavement du quartier particulièrement marqué avec une seule entrée au quartier de plus de 3000 habitants ; des commerces délaissés qui ont périclité pour la plupart ; des problématiques d'insécurité dans le quartier et les sous-sols ; des complexités foncières ; une paupérisation sensible de la population avec un taux de pauvreté autour de 38% ; des charges de fonctionnement très élevées et des dettes de copropriétés importantes. Face à ces difficultés, la Ville de Pontoise, la CACP et ERIGERE ont présenté à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) un projet de renouvellement urbain d'ampleur pour ce quartier. L'un des éléments structurants du programme est la reconfiguration et segmentation des parkings en sous-sols en 4 poches indépendantes avec la création d'accès sécurisés sous maîtrise d'ouvrage d'ERIGERE.

L'ANRU a accepté d'examiner la candidature du projet, si et seulement si, les 3 partenaires présentaient un projet garantissant la pérennité des investissements dans le temps et évitant que les problématiques se reproduisent dans le futur.

Des travaux devenus urgents et indispensables pour contrer la vétusté du parking :

La dalle et les parkings se trouvent dans un état de vétusté avec des désordres majeurs constatés tels que des infiltrations au droit des joints de dilatation, des épaufrures sur les bétons, des fragilisations de murs porteurs, des fissures sur certains murs, des dégradations d'installations électroniques, absence de portes coupe-feu du fait que le parking ait été construit dans les années 1970, avant les réglementations incendie de 1986. Les problématiques sont présentes sur l'ensemble de la dalle et des sous-sols et nécessitent des travaux de réparation engagés sur l'ensemble du parking, dans les parties communes et dans les boxes. Ces travaux doivent être engagés au plus vite afin de garantir la sécurité du parking et des usagers. Par ailleurs, des mésusages et dysfonctionnements sont constatés dans le parking (trafic, mécanique sauvage, stationnement illégal, dépôts sauvages, issues de secours condamnées dans certaines copropriétés privées...) générant des problèmes de sûreté et de salubrité. A la suite de l'incendie de 2020, l'assurance a imposé à l'ASL, la présence de 2 gardiens chaque nuit dans les parkings, ce qui génère 240 000€ de frais chaque année pour l'ASL. De plus, le bailleur ERIGERE avec le soutien de l'Etat et de la Ville a recruté 2 médiateurs dont les contrats ont pris fin 30/06/2024, qui ont fait remonter toutes les difficultés liées à l'usage du parking, permettant de faciliter l'intervention des forces de police lorsque la situation le nécessitant. Le programme de travaux dans les sous-sols porté par ERIGERE prévoit donc à la fois de résoudre les problématiques techniques mais également de sécurité et de sûreté.

Des complexités foncières et administratives :

Le découpage foncier est complexe : volumes et lots répartis entre Erigère (qui détient 70% environ) et les copropriétaires privés (30%). Aucune emprise n'est publique au sein du quartier, si bien que les copropriétaires payent les frais d'entretien de toute la résidence. Or, les frais d'entretien d'un parking de plus de 1000 places et d'une dalle sont particulièrement élevés. Les biens en copropriété sont gérés par 3 copropriétés de logements (A, B et D) et une ASL qui gère les espaces communs de la résidence et de fait les parkings en sous-sols puisque la copropriété C au droit des parkings en sous-sols n'a jamais été immatriculée. L'ASL appelle les charges à ERIGERE et aux 3 copropriétés de logements (A, B et D) qui les appellent aux copropriétaires. Cette complexité rend les décisions d'engagement d'interventions et de travaux sur les parties communes quasiment impossibles à prendre. Plus d'un million d'impayés de dettes sont constatés.

De plus, physiquement et administrativement, les places de parking ne sont pas clairement réparties : il n'y a pas une emprise dans laquelle se trouve l'ensemble des places appartenant à ERIGERE et une autre l'ensemble des places appartenant aux copropriétaires privés. Ainsi, ERIGERE ne peut pas engager des travaux pour rénover les parkings lui appartenant sans faire voter à l'assemblée générale de l'ASL un programme de travaux sur l'ensemble des sous-sols. Dans ce cas, l'ASL serait maître d'ouvrage des travaux et appellerait les participations à l'ensemble des copropriétaires au regard des tantièmes détenus par chacun. Enfin, ERIGERE ne peut engager des travaux que sur des emprises lui appartenant. Or, les travaux à mener concernent la totalité du parking : parties communes, box d'ERIGERE, box privés.

Une situation financière très préoccupante :

En 2024, les impayés de dettes des copropriétés sont très conséquentes et s'élèvent à plus d'un million d'euros. Cette situation particulièrement préoccupante pose déjà des problématiques quant à la gestion quotidienne de la résidence. A titre d'exemple, en novembre et décembre 2022, des réunions pilotées par le Préfet du Val d'Oise ont été organisées avec l'ASL, la Ville de Pontoise et le bailleur ERIGERE car l'ASL était en incapacité de payer les charges courantes et les habitants risquaient de se retrouver sans chauffage en pleine période hivernale. L'ASL a frôlé la mise sous tutelle de l'Etat. Finalement, ERIGERE en avançant le paiement des charges a pu débloquer la situation, ce qui a permis de maintenir le chauffage pour l'ensemble des habitants, locataires d'Erigère et copropriétaires. L'ASL demeure dans une situation de grande fragilité financière. Etant donné les niveaux d'impayés de dettes, et les montants très élevés des travaux de rénovation des sous-sols, si de tels travaux étaient votés, une grande part de ménages serait en grande difficulté financière, voire pour certains dans l'obligation de vendre leurs biens. A noter qu'une dizaine de logements ont été vendus par voie d'adjudication judiciaire dans le quartier ces 5 dernières années (mise aux enchères à la suite de procédures de saisie immobilières engagées par les syndicats pour le recouvrement des dettes). **Un des objectifs majeurs du projet est donc de diminuer significativement et durablement les charges pour les copropriétaires.**

Montage proposé :

Pour toutes les raisons précédemment exposées, et pour répondre aux demandes de l'ANRU, le montage prévoit une acquisition des box privés avant de pouvoir engager les travaux. La CACP réalisera les acquisitions et revendra les box au prix d'achat à ERIGERE. Celui-ci engagera les travaux puis gèrera à terme le parking. En effet, un des objectifs majeurs du projet est de **diminuer durablement et significativement les charges pour les habitants**. Pour ce faire, au-delà des travaux de rénovation du quartier, une clarification foncière est prévue par les porteurs de projet :

- **La Ville de Pontoise devient propriétaire et gestionnaire des espaces publics** : toutes les charges d'entretien payées aujourd'hui pour les espaces sur dalle seront payées par la Ville, ainsi que les travaux de réparation qui s'avèreraient nécessaires.
- **ERIGERE devient propriétaire et gestionnaire des sous-sols** : toutes les charges d'entretien payées aujourd'hui par les propriétaires seront payées par ERIGERE qui assurera ainsi le maintien en bon état des sous-sols. Celui-ci pourra également réaliser dès que cela s'avèrera nécessaire, les travaux requis pour assurer la pérennité des ouvrages.
- **La dalle devient propriété de la Ville de Pontoise avec une convention conclue entre la Ville et ERIGERE pour assurer la gestion et l'entretien futur de la dalle.**

Les propriétaires qui le souhaitent pourront louer un box fermé en sous-sol à ERIGERE. Celui-ci s'est engagé à prévoir pour les propriétaires de logements, une clause spécifique dans le bail du box afin de garantir le maintien du bail en cas de revente du logement. Les propriétaires-bailleurs sont également autorisés à louer un box auprès d'Erigère et le sous-louer à leurs locataires. **Cet engagement exceptionnel de la Ville de Pontoise et d'ERIGERE permet à terme de générer une diminution des charges estimées à environ 36% chaque mois, tenant compte du paiement du loyer d'un box (cf. point 5 dédié à la baisse de charges)**. Si les box étaient revendus à terme aux propriétaires actuels, le risque serait de se retrouver dans la même situation qu'aujourd'hui de ne pas pouvoir assurer les dépenses d'entretien et les travaux qui s'avèreraient nécessaires. Certains propriétaires seraient en mesure de réaliser ces investissements mais ce n'est pas le cas de tous. De plus, cela ne respecterait pas les exigences minimales de l'ANRU, qui finance une partie de cette rénovation urbaine.

Question complémentaire du commissaire-enquêteur

L'expropriation de 304 lots de places de stationnement (boxes) est prévue au titre du projet. Ces expropriations sont présentées comme nécessaires pour assurer la bonne gestion ultérieure des parkings par ERIGERE. Il est demandé de préciser dans quelle mesure la possession de 100% des places de parking est nécessaire pour la réalisation du projet, et de présenter les autres options étudiées, qui auraient pu permettre d'éviter ces expropriations.

Réponses du maître d'ouvrage :

Cf. réponses apportées au point n°2.

Face aux difficultés et dysfonctionnements du quartier, l'un des éléments structurants du programme de renouvellement urbain est la reconfiguration et segmentation des parkings en sous-sols en 4 poches indépendantes avec la création d'accès sécurisés sous maîtrise d'ouvrage d'ERIGERE. L'ANRU a accepté d'examiner la candidature du projet, si et seulement si, les 3 partenaires présentaient un projet garantissant la pérennité des investissements dans le temps et évitant que les problématiques se reproduisent dans le futur.

Des travaux devenus urgents et indispensables pour contrer la vétusté :

La dalle et les parkings se trouvent dans un état de vétusté avec des désordres majeurs constatés tels que des infiltrations, au droit des joints de dilatation, des épaufrures sur les bétons, des fragilisations de porteurs, des fissures sur certains murs, des dégradations d'installations électroniques, absence de portes coupes-feu du fait que le parking ait été construit dans les années 1970, avant les réglementations incendie de 1986. Les problématiques sont présents sur l'ensemble de la dalle et des sous-sols et nécessitent des travaux de réparation engagés sur l'ensemble du parking, dans les parties communes et dans les box. Ces travaux doivent être engagés au plus vite afin de garantir la sécurité du parking et des usagers. Par ailleurs, des mésusages et dysfonctionnements sont constatés dans le parking (trafic, mécanique sauvage, stationnement illicite, dépôts sauvages, issues de secours condamnées dans certaines copropriétés privées...) générant des problèmes de sûreté et de salubrité. Le bailleur ERIGERE avec le soutien de l'Etat et de la Ville a recruté deux médiateurs dont les contrats ont pris fin 30/06/2024, qui ont fait remonter toutes les difficultés liées à l'usage du parking, permettant de faciliter l'intervention des forces de police lorsque la situation le nécessitant. Le programme de travaux dans les sous-sols porté par ERIGERE prévoit donc à la fois de résoudre les problématiques techniques mais également de sécurité et de sûreté.

Des complexités foncières et administratives :

Le découpage foncier est complexe : volumes et lots répartis entre Erigère et les copropriétaires privés. Aucune emprise n'est publique au sein du quartier, si bien que les copropriétaires payent les frais d'entretien de toute la résidence. Or, les frais d'entretien d'un parking de plus de 1000 places et d'une dalle sont particulièrement élevés. Les biens en copropriété sont gérés par une 3 copropriétés de logements (A, B et D) et une ASL qui gère les espaces communs de la résidence et de fait les parkings en sous-sols puisque la copropriété C au droit des parkings en sous-sols n'a jamais été immatriculée. Cette complexité rend les décisions d'engagement d'interventions et de travaux sur les parties communes quasiment impossibles à prendre. Plus d'un million d'impayés de dettes sont constatés. De plus, physiquement et administrativement, les places de parking ne sont pas clairement réparties : il n'y a pas une emprise dans laquelle se trouve l'ensemble des places appartenant à ERIGERE et une autre l'ensemble des places appartenant aux copropriétaires privés. Ainsi, ERIGERE ne peut pas engager des travaux pour rénover les parkings lui appartenant sans faire voter un programme de travaux sur l'ensemble des sous-sols. Etant donné les niveaux d'impayés de dettes, et les montants très élevés des travaux de rénovation des sous-sols, si de tels travaux étaient votés, une grande part de ménages serait en difficulté financière. Pour ces raisons, le montage prévoit une acquisition des box privés avant de pouvoir engager les travaux. La CACP réalisera les acquisitions et revendra les box au prix d'achat à ERIGERE. Celui-ci engagera les travaux puis gèrera à terme le parking. En effet, un des objectifs majeurs du projet est de **diminuer durablement et significativement les charges pour les habitants**. Pour ce faire, au-delà des travaux de rénovation du quartier, une clarification foncière est prévue par les porteurs de projet :

- La **Ville de Pontoise devient propriétaire et gestionnaire des espaces publics** : toutes les charges d'entretien payées aujourd'hui pour les espaces sur dalle seront payées par la Ville, ainsi que les travaux de réparation qui s'avèreraient nécessaires.
- **ERIGERE devient propriétaire et gestionnaire des sous-sols** : toutes les charges d'entretien payées aujourd'hui par les propriétaires seront payées par ERIGERE qui assurera ainsi le maintien en bon état des sous-sols. Celui-ci pourra également réaliser dès que cela s'avèrera nécessaire, les travaux requis pour assurer la pérennité des ouvrages.

- **La dalle devient propriété de la Ville de Pontoise avec une convention conclue entre la Ville et ERIGERE pour assurer la gestion et l'entretien futur de la dalle.**

Les propriétaires qui le souhaitent pourront louer un box fermé en sous-sol à ERIGERE, à proximité de leur logement dans la mesure du possible. Celui-ci s'est engagé à prévoir pour les propriétaires de logements, une clause spécifique dans le bail du box afin de garantir le maintien du bail en cas de revente du logement. Les propriétaires-bailleurs sont également autorisés à louer un box auprès d'Erigère et le sous-louer à leurs locataires. **Cet engagement exceptionnel de la Ville de Pontoise et d'ERIGERE permet à terme de générer une diminution des charges estimées à environ 36% chaque mois, tenant compte du loyer du box (cf. point 5 dédié à la baisse de charges).**

Appréciation du commissaire-enquêteur

La solution retenue par les porteurs du projet répond à la demande de clarification et de maîtrise foncière des lots de copropriété privés validée par le Comité d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), destinée à diminuer durablement et significativement les charges des habitants du quartier. Cette solution permet ainsi de sécuriser le financement d'une partie significative du coût du projet, portée par l'ANRU (30,3 M€ sur un total de 113,2 M€).

Le transfert de propriété des 304 box aujourd'hui sous propriété privé a été retenu par le porteur du projet comme (seule) solution viable pour garantir « la pérennité des investissements dans le temps et évitant que les problématiques se reproduisent dans le futur ». Il s'agit d'une approche pragmatique qui vise à rénover le quartier en et sous la surface du sol, en palliant la situation actuelle d'endettement et d'incapacité d'investissement des copropriétés et surtout de l'ASL.

Le porteur du projet justifie l'adéquation de la solution proposée à la situation actuelle du quartier ; cette solution paraît appropriée. Néanmoins, l'absence de solutions alternatives à celle proposée n'est pas démontrée par le porteur du projet et seule une variante dite minimale est présentée, ce qui est regrettable.

Pour autant, compte-tenu :

- de l'importance des frais de rénovation, nécessaires, prévus pour la rénovation du parking (près de 22500 euros par box pour les seuls travaux de rénovation d'urgence du parking),
- des baisses de charges annoncées par le projet (environ 36% par mois en tenant compte du loyer du box ; voir les données du porteur du projet dans le thème 5 ci-après),

la solution proposée paraît être de nature à permettre la réalisation de la rénovation du quartier tout en résolvant les difficultés de non-investissement chroniques qui ont conduit à la situation actuelle.

Nota : à la date de fin de l'enquête le 4 novembre 2024, sur les 304 propositions d'achat de box transmises par le projet, les réponses obtenues sont les suivantes :

- Oui : 93, soit 31% des réponses
- Non : 86, soit 28% des réponses
- Sans réponse : 125, soit 41% des réponses

- ✚ **Le prix de rachat des box** : parmi les propriétaires qui envisagent de vendre leur parking mais qui ne l'ont pas encore fait, le prix proposé (2500 + 500 euros) apparaît généralement comme insuffisant, voire très insuffisant, et non représentatif de la perte financière qu'ils supporteront. La vétusté de l'ensemble des box, sur laquelle s'appuie l'estimation proposée, n'est pas partagée par ces propriétaires. Certains ont par ailleurs réalisé des travaux de sécurisation de leurs box (remplacement de la porte battante par exemple), pour un coût proche de celui proposé par le projet pour le rachat du box. Des évaluations allant jusqu'à 15 000 euros par box sont évoquées, et la perte de valeur à la revente des appartements dépourvus de box est mise en avant.

L'absence de certitude sur la pérennité du prix de location de 50 euros / mois dans la durée rend le montant de la proposition réalisée par le projet d'autant moins intéressante ; les propriétaires auront reversé en loyers l'intégralité de la somme reçue pour l'achat de leur box en au plus 5 ans.

Réponses du maître d'ouvrage :

Les propriétaires de box ont été contactés en été 2023 par un premier courrier de prise de contact afin de prendre des rdv pour exposer les modalités d'acquisition amiable. Les rdv se sont tenus en septembre sur site, à la maison du projet ou par téléphone. Les porteurs de projet ont ensuite saisi les services d'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat rattachés à la Direction des Finances Publiques de l'Etat pour évaluer le prix des box. Ces services sont chargés de l'évaluation des biens à acquérir par des collectivités et garants de définir le juste prix tant pour les vendeurs que pour la collectivité dont les fonds sont publics.

Les évaluations sont établies selon une méthodologie dite comparative : basée sur les prix de cession de biens similaires, géographiquement proches, vendus dans les 3 dernières années. Ces évaluations sont ensuite ajustées selon l'état général.

En l'espèce, aucune comparaison n'a pu être réalisée des box vendus à Marcouville puisqu'aucun box n'a été vendu seul dans le quartier. Les propriétaires disposent d'un logement, un box et une cave. Lorsque les ventes sont réalisées, le box et la cave sont vendus avec le logement.

Les services de l'Etat ont donc recherché des box similaires à Marcouville dans l'agglomération de Cergy-Pontoise. Cependant, la configuration de Marcouville sur dalle avec un parking de plus de 1000 places d'un seul tenant sous-dalle est unique dans l'agglomération. Les services ont comparé avec des parkings fermés situés dans les résidences 30 rue d'Oraison à St Ouen l'Aumône et rue du Chemin Dupuis Vert à Cergy, s'agissant de grandes résidences construites respectivement en 1972 et en 1980. Les prix de vente relevés apparaissent entre 2750 et 6500€/box, soit une moyenne de 5 275€.

Considérant la structure du sous-sol de Marcouville, l'état général de vétusté du parking (problématiques structurelles, fuites, absence de portes coupe-feu...), les mésusages et trafics nécessitant la présence d'une équipe de sécurité à la charge des copropriétaires, l'état d'entretien des box, l'enclavement du site, la direction de l'immobilier de l'Etat, dans son avis du 02 février 2024, a estimé :

- Sur la base de 50% de la valeur moyenne arrondie de 5275€, soit 2 500€ pour les box simples,
- 4000€ pour les box disposant d'une double profondeur.

Les indemnités de remploi sont calculées selon les barèmes en vigueur : prix inférieur à 5000€ = 20% du prix.

Un prix unique et identique pour chaque box a été retenu considérant d'une part que les box font partie d'un même ensemble de parking et d'autre part, que ces derniers bénéficient du même contexte au niveau résidentiel. De plus les porteurs de projets souhaitent garantir l'équité entre les propriétaires qui bénéficient tous d'un espace de stationnement fermé par une porte de garage à bascule, localisé au sous-sol de la résidence Les Hauts de Marcouville

A noter, que les box situés dans les 2 résidences sélectionnées par la Direction de l'Immobilier de l'Etat se trouvent dans des ensembles immobiliers bien entretenus, non enclavés (en pleine ville et à l'orée d'un parc), en dehors de Quartiers Prioritaires de la Ville.

La collectivité prend à sa charge les frais d'établissement d'état-datés par le syndic (380€) ainsi que les frais notariaux.

La CACP a délibéré le 02 avril 2024 pour autoriser à procéder aux acquisitions amiables des box conformément aux avis de l'immobilier de l'Etat. Les courriers d'offre amiables ont été envoyés aux propriétaires de box dès les délibérations exécutoires, début avril 2024. Le montant global proposé est de :

- Box simple : 3000€ décomposé comme suit : Prix de 2500€ + une indemnité de remploi de 500€.
- Box double : 4800€ décomposé comme suit : Prix de 4000€ + une indemnité de remploi de 800€.

Les propriétaires ont reçu une nouvelle offre amiable en juillet 2024 indiquant aux propriétaires que l'accès à un box fermé en sous-sol leur était garanti à l'issue des travaux.

Sur les loyers des box à terme

ERIGERE s'engage à louer les places de stationnement à un loyer autour de 50€ par mois charges comprises (valeur 2023). L'entretien et la gestion du parking seront réalisés par ERIGERE. Ces prix sont inférieurs à ceux pratiqués à ce jour pour les locataires d'ERIGERE : les loyers hors charges en 2024 sont de 51,95€. Les baisses de charges attendues mensuellement pour les propriétaires à l'issue des travaux, en tenant compte de ce loyer et des économies générées par le projet, ont pu être estimées à environ 36% d'économie. Les calculs d'économies sont présentés au point n°5 ci-après dédié à la baisse de charge.

Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

- Il est par ailleurs demandé de préciser dans quelle mesure une négociation amiable a pu être menée relative au rachat de ces places de stationnement, ainsi que pour les appartements et les commerces concernés par le projet.
- Un coût de 2500 euros + 500 euros de emplois, soit 3000 euros, est prévu pour l'acquisition des 304 boxes. Ce prix a été déterminé par la Direction Départementale des Finances Publiques du Val d'Oise, sur la base de la valeur la plus basse de l'étude réalisée, sur laquelle une décote de 10% pour enclavement est appliquée. Cette étude, qui s'appuie sur 6 ventes représentant 7 boxes, ne précise pas l'état des boxes vendus. Il est demandé de préciser les éléments qui ont conduit à considérer l'estimation la plus basse de l'étude comme la plus représentative de l'état des boxes du quartier de Marcouville. Il est également demandé pourquoi une proposition financière unique a été réalisée à l'ensemble des propriétaires, l'ensemble des boxes ne présentant pas tous les mêmes caractéristiques (tailles non identiques), ni le même état de dégradation.

Réponses du maître d'ouvrage :

Pour les box :

Les box ont la particularité d'être un bien ne permettant pas beaucoup de marge de manœuvre dans l'estimation de son prix du fait du nombre réduit de caractéristiques par rapport notamment à un logement. Toutefois ce qui permet de définir les caractéristiques principales du box sont sa localisation géographique dans la ville, son accessibilité (directement depuis la voirie, en sous-sol, en aérien etc), le type de stationnement (place de stationnement uniquement avec un marquage au sol, avec un système de sécurité ou encore fermé avec une porte de garage à bascule) et le nombre de véhicules pouvant être stationnés. En l'espèce, les box standards sont conçus pour accueillir une voiture (3 murs et une porte de garage). Pour certains, la configuration permet de garer deux véhicules. Ce paramètre a été pris en compte dans les offres adressés aux intéressés.

Les propriétaires de box ont été contactés en été 2023 par un premier courrier de prise de contact afin de prendre des rdv pour exposer les modalités d'acquisition amiable. Les rdv se sont tenus en septembre 2023 sur site ou par téléphone et se poursuivent depuis afin d'accompagner au mieux les propriétaires concernées par ce projet d'envergure.

Les éléments ci-avant évoqués ont été discutés avec chacun des propriétaires ayant répondu soit au courrier de prise de contact, soit en ayant pris contact directement par téléphone avec les porteurs de projet ou via les réunions publiques. Chaque élément concernant l'évaluation du bien, l'avancement du projet et les procédures ont été communiqués par téléphone au propriétaire, par courrier postal et par mailing pour assurer une transparence des démarches et ainsi une meilleure compréhension des offres amiables formulées en avril 2024. Dans ces conditions les porteurs de projet ont saisi les services d'évaluation de la direction de l'immobilier de l'état afin de procéder à l'estimation des biens. Dans le cas présent, un reportage photographique des box leur a été adressé et l'inspecteur en charge du dossier s'est rendu sur site.

La consultation des services d'évaluation de la direction de l'immobilier de l'Etat est une obligation réglementaire d'une part pour que la CACP puisse procéder aux acquisitions amiables et d'autre part, dans le cadre du dossier de déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier. L'offre proposée aux propriétaires concerne la valeur d'un emplacement de stationnement boxé en sous-sol dans la résidence les Hauts de Marcouville. A cela les porteurs de projet ont souhaité attribuer dès à présent l'indemnité de emploi (20% de la valeur du bien) qui est une indemnisation à ce stade non obligatoire mais due en phase d'expropriation. La collectivité prend à sa charge les frais d'établissement d'état-datés par le syndic (380€) ainsi que les frais notariaux. De nombreux échanges ont eu lieu entre les propriétaires et les porteurs de projets ou partenaires pendant la période de l'été 2023 à l'été 2024. Principalement, les pourparlers se sont déroulés une première fois sur site (visite du box) puis principalement par rendez-vous téléphonique suivant les disponibilités des intéressés. L'ensemble des documents pouvant permettre aux propriétaires de s'intégrer dans le projet et de se familiariser avec les démarches ont été autant que possible et dès la communication par les propriétaires de leurs coordonnées transmis par mail et par courrier. Les propriétaires ont reçu une nouvelle offre amiable en juillet 2024 indiquant aux propriétaires que l'accès à un box fermé en sous-sol leur était garanti à l'issue des travaux. Quant à la valeur des box, ce point a été notamment précisé aux réponses apportées au point n°2.

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

La valeur unique pour les box est un choix des porteurs de projet afin de garantir un équilibre et une cohérence pour chaque propriétaire foncier. Les 4 box bénéficiant d'une double profondeur permettant de stationner plus d'un véhicule ont une valeur supérieure conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Concernant les dégradations, compte tenu des impacts notamment de la dalle béton (perte d'étanchéité répartie sur l'ensemble du parc de stationnement) il a été considéré que chaque box bénéficie de la même situation soit 3 murs en béton et une porte de garage afin d'être plus favorable.

Au 15 novembre 2024, on compte 31 % d'accords amiables, 44% absence de réponse, 25% de refus.

Logements :

De même que pour les box, les propriétaires de logements ont été contacté en été 2023 pour une première prise de contact. Des rdv individuels ont été réalisés avec chaque propriétaire avec visite de leur bien en présence de leur locataire le cas échéant afin de pouvoir définir les caractéristiques de chaque bien avant de solliciter une évaluation par les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Ces rendez-vous sur site et d'échanges avec les propriétaires ont permis de monter des dossiers individuels afin de détailler notamment la composition du logement (superficie, norme électrique, détecteur de fumé, nombre de pièce totale, revêtement présents, situation des locations/occupation, justificatif des travaux récents, identification de dégâts des eaux etc.). La décoration et l'ameublement des logements ne sont pas pris en compte car cela relève d'une estimation subjective propre à chaque personne.

Une fois ce travail établi en étroite collaboration avec chaque propriétaire, la Direction de l'Immobilier de l'Etat a rendu les évaluations en février 2024. De nouveaux rendez-vous avec les propriétaires ont été réalisés au printemps 2024 afin d'échanger sur le prix proposé et la gestion des occupants. A l'issue de ces rendez-vous certains propriétaires ont fourni des éléments complémentaires non connus au préalable. Il est rappelé que les propriétaires des 10 logements sont également concernés par le rachat de leur cave et leur box, ce qui forme un prix global.

Il est à noter que l'offre d'acquisition d'un logement ne peut être identique car cela dépend de la taille du bien, de l'étage et de l'orientation, de l'état général mais aussi des matériaux utilisés (revêtement PV, carrelage, parquet, marbre etc).

Ces échanges réguliers et constructifs ont permis à ce jour l'obtention de 8 accords sur 10. Pour ces accords :

- 6 promesses de vente ont été signées dont une promesse déjà réitérée en acte authentique de vente,
- 1 signature de promesse de vente est programmée fin novembre 2024
- 1 promesse de vente dont la date de signature reste à fixer,

Concernant les deux derniers biens n'ayant pas trouvés à ce jour d'accord :

- Pour l'un, les propriétaires ont une procédure de saisie immobilière en cours depuis février 2024 effectuée par la copropriété
- Pour l'autre, les propriétaires n'ont pas encore pris de position ferme sur l'offre d'acquisition.

Au-delà du prix, de nombreux échanges ont eu lieu avec les propriétaires concernant les occupants. De nombreux locataires sont présents dans chaque bien et un processus de relogement est mis en place et financé par les porteurs de projet. Chaque locataire est accompagnée par une association, SOLIHA, missionnée par les porteurs de projet, pour définir les besoins de chacun et proposer un relogement adapté en les accompagnant jusqu'à leur déménagement.

Commerces :

Les commerces seront acquis dans un second temps. En effet, certains commerces pourront être transférés et pour ce faire, les nouvelles cellules commerciales doivent être disponibles afin que les commerçants puissent s'installer avant de vendre leurs commerces existants pour éviter une interruption d'activité.

Ainsi, les élus de la Ville ont rencontré les commerçants en 2023 pour les informer du projet. Les négociations avec les commerçants ont commencé en 2024. Des rendez-vous individuels ont eu lieu avec chaque commerçant. La CACP a saisi les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat suivant les retours des commerçants (documents sur les sociétés requis pour évaluer les fonds de commerces).

- Enfin, concernant le prix de location envisagé pour les futurs boxes, il est demandé de préciser les éléments qui permettent d'estimer à 50 €/mois la location d'un box à l'issue des travaux, et les éléments qui permettent de penser que ces loyers resteront maîtrisés dans le temps (hors inflation).

Réponses du maître d'ouvrage :

ERIGERE s'engage à louer les places de stationnement à un loyer autour de 50€ par mois charges comprises (valeur 2023). L'entretien et la gestion du parking seront réalisés par ERIGERE. Ces prix sont inférieurs à ceux pratiqués à ce jour pour les locataires d'ERIGERE : les loyers hors charges en 2024 sont de 51,95€.

Les services d'ERIGERE ont estimé les charges récupérables à hauteur de 10€ par mois ; le loyer serait donc de 40€ par mois. Les loyers seront indexés sur l'indice de révision des loyer (IRL).

Appréciations du commissaire-enquêteur

Les procédures normales d'évaluation des biens ont été suivies par le porteur du projet, qui a saisi pour cela la Direction de l'Immobilier de l'Etat rattachés à la Direction des Finances Publiques de l'Etat. Les prix retenus par correspondent à ceux préconisés par la Direction de l'Immobilier de l'Etat sur la base de biens jugés similaires, en l'absence de box vendus dans le quartier sur la période considérée. L'indemnité de 500 euros de remploi, non obligatoire à ce stade, a par ailleurs été retenue dans l'offre faite aux propriétaires.

Pour autant, le montant proposé paraît faible au regard :

- de l'absence de box à vendre en Île de France à moins de 10 000 euros constatée par le commissaire-enquêteur au moment de l'enquête (source : se loger ; logic-immo), sans pour autant que cette somme ne constitue une indication prix de rachat qui pourrait être considéré comme juste,
- de l'absence de prise en compte de l'état individuel des box et des travaux de rénovation réalisés par certains propriétaires,
- de la perte de valeur des appartements au moment de leur vente dans le futur, qui ne bénéficieront plus d'une place de parking non assortie d'un loyer.

Concernant le prix d'environ 50 euros par mois envisagé (40 euros + 10 euros de charges environ), celui-ci est inférieur au prix actuellement proposé par Erigère à Marcouville. Les loyers seront indexés sur l'indice de révision des loyer (IRL) ; ils seront donc maîtrisés.

✚ D'autres **points de vigilances, demandes et commentaires en lien avec la solution de parking envisagée** sont avancés par les participants :

- L'assurance d'attribution d'un box et non d'une simple place de parking par appartement à l'issue des travaux avec une solution qui garantissent la sécurité des individus et des véhicules : porte en métal et serrure solide en particulier.
- La façon dont chaque propriétaire actuel de box se verra attribuer ce box, avec la prise en compte des situations individuelles particulières (exemple : personnes à mobilité réduite).
- Les solutions prévues au niveau des boxes et places de parking pour la mobilité électrique.
- La suffisance du nombre de places de parking proposées, en intégrant les parkings visiteurs, ceux liés aux commerces, ainsi que le nombre croissant de véhicules dans les familles.
- Les solutions de parking prévues pour les 2 roues.
- Les accès piétons aux parkings : accès par les sous-sols ou par la dalle, accès pour les personnes à mobilité réduite ...

- La nécessité d'un accès simple et la sécurisation du parking temporaire, et l'importance que les coûts de gardiennage de ce parking temporaire ne soient pas supportés par les copropriétaires.

A noter enfin que la contribution D4 précise que certains propriétaires signalent avoir « fait l'objet de diverses menaces de la part de certains des porteurs du projet, afin de les contraindre à céder leur box au prix dérisoire proposé par la CACP ».

Réponses du maître d'ouvrage :

Sur l'attribution des box :

Lors des ateliers de concertation sur la mobilité en automne 2023, les habitants avaient été interrogés sur leurs souhaits de conserver des box fermés ou d'aménager des places de parkings avec un traçage au sol (permettait que les espaces de stationnement soient réservés au stationnement et non au stockage qui est interdit). Les habitants ont souhaité conserver des box fermés. Les travaux prévoient donc un maximum de **places boxées**. Les box seront fermés par une porte métallique et une serrure.

Par courrier adressé à l'ensemble des propriétaires en juillet 2024, il a été indiqué qu'au vu de l'avancement des études de réaménagement des sous-sols, ERIGERE était désormais en mesure de garantir aux anciens propriétaires de box qui le souhaiteront, **l'accès à un box fermé en sous-sols** à l'issue des travaux. En effet, 314 box fermés seront réservés aux anciens propriétaires.

De plus, ERIGERE s'est engagé à prévoir pour les propriétaires de logements, une clause spécifique dans le bail du box afin de garantir le maintien du bail en cas de revente du logement. Les propriétaires-bailleurs sont également autorisés à louer un box auprès d'Erigère et le sous-louer à leurs locataires.

Les parkings seront réaménagés en 4 poches indépendantes les unes des autres. Dans les attributions de places, l'objectif sera de **rapprocher les places de parkings des logements** dans la mesure du possible. En effet, certains habitants disposent aujourd'hui d'une place de parking située à l'opposé de leur logement et traversent tout le parking, ce qui ne facilite pas le quotidien.

Par ailleurs, dès les courriers d'offres adressés en avril 2024, la CACP a recherché à recenser les personnes à mobilité réduite. La CACP note également les demandes spécifiques de la population telles que des places pour les 2 roues, souhait de conserver le même box à terme... Les porteurs de projet pourront ainsi prévoir les solutions à la fois en phase provisoire pendant les travaux et en phase définitive pour répondre au mieux aux demandes de la population.

Sur la mobilité électrique :

L'alimentation pour les recharges des voitures électrique sera mise en œuvre selon la loi d'orientation des mobilités (loi LOM) du 24 décembre 2019. Il sera prévu :

- Une ou plusieurs bornes simples 7kW dans chaque poche de stationnement.
- La réserve de place dans les chemins de câbles pour un pré-équipement de 100% des box et emplacements de parking ;
- La réserve de place dans les tableaux électriques (TGBT) pour un système de gestion dynamique de recharge ;
- La réserve de puissance selon la loi LOM.

Chaque locataire de box pourra ensuite faire installer une borne dans son box. Les demandes d'installation devront être adressées en amont à Erigère. L'installation d'une alimentation depuis un logement ainsi que toute installation « pirate » sera proscrite.

Sur le nombre de places :

Le projet consistant en une rénovation du quartier existant et non un aménagement neuf, il n'est par exemple pas possible d'aménager un niveau de sous-sol complémentaire pour augmenter le nombre de places. Le projet prévoit les stationnements possibles selon les contraintes du site. Le projet prévoit la reconstitution du nombre de places de stationnement. Les démolitions de la dalle engendreront une perte de nombre de stationnement qui seront reconstitués en stationnement aérien. Des places publiques seront aménagées pour accéder à l'équipement public et aux commerces.

Sur les parkings 2 roues :

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

Lors de la concertation, les habitants ont exprimé la nécessité de disposer d'emplacements pour stationner leurs 2 roues durant les travaux et à terme. Pendant les travaux, une solution pour le stationnement des 2 roues motorisés sécurisé sera proposée. A ce stade des études, il n'est pas encore possible d'indiquer la forme que cela prendra, mais des propositions seront faites dès 2025. A terme, les habitants pourront louer un box en sous-sol et bénéficier ainsi d'un stationnement sécurisé pour leurs véhicules 2 roues motorisés. ERIGERE étudiera la faisabilité d'aménager un espace de stationnement pour les 2 roues motorisées.

Sur les accès piétons aux parkings :

Le projet de rénovation des sous-sols prévoit de repenser les stationnements afin que les habitants puissent bénéficier de places plus proches de leurs logements. Plusieurs solutions d'accès entre les logements et les parkings sont à l'étude en lien avec les études de sécurité incendie et les études de sûreté : connexion avec les ascenseurs des immeubles permettant des accès PMR aux parking ou aménagements d'issues de sorties sur la dalle. Les pompiers et les services de police seront consultés en 2025 afin de définir les solutions les mieux adaptées prenant en compte les demandes des habitants : accessibilité PMR, sécurisation des parkings et logements, sécurité incendie.

Sur l'accès et la gestion du parking provisoire :

Les véhicules pourront accéder au parking par la rue de la falaise à Osny. L'accès sera sécurisé afin que seuls les habitants dont la place de parking en sous-sols sera en travaux y auront accès. Le système de sécurisation sera défini en 2025. Les piétons pourront accéder via un nouveau cheminement aménagé pour les modes doux et accessible aux personnes à mobilité réduite depuis le quartier. Ce cheminement sera éclairé afin de sécuriser les parcours des habitants. Le parking provisoire, d'une capacité d'environ 140 places dont une partie réservée aux personnes à mobilité réduite, sera éclairé et équipé d'un système de vidéoprotection. Les porteurs de projet assureront la gestion de ce parking durant les travaux, les frais ne seront donc pas à la charge des habitants.

Sur la communication :

Les parties prenantes du projet prennent très au sérieux les risques actuels pour le parking et c'est la raison pour laquelle un vaste programme de travaux est entrepris. Si rien n'est fait, la dalle qui continue de se dégrader au fil des ans, verra sa structure s'affaiblir faisant peser un risque réel sur la sécurité au sein du parking mais aussi sur les espaces extérieurs. Dans ce cas-là, Mme le Maire serait contrainte de prendre un arrêté de péril pour fermer le parking et protéger les habitants du quartier. En l'absence d'accord amiable pour la vente des box, il a été expliqué lors des réunions publiques, qu'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique serait lancée. Le juge de l'expropriation examinera les éléments présentés par chaque partie et fixera le montant de l'indemnité d'expropriation. Chaque partie devra se faire représenter par un avocat et en supporter les coûts.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Sur :

- l'attribution des box,
- la mobilité électrique,
- le nombre de places disponibles à l'issue du projet,
- les parkings 2 roues,
- les accès piétons aux parkings,
- l'accès et la gestion du parking provisoire,
- la garantie (donnée par le projet) pour les propriétaires actuels qui le souhaitent de se voir attribuer un box fermé en sous-sol à l'issue des travaux,

les préoccupations et demandes exprimées par le public ont été prises en compte par les porteurs du projet (dans la mesure du réalisable), dans le cadre de la concertation préalable, ou dès l'origine du projet.

Il est entendu que certaines solutions sont toujours en cours d'étude.

Sur les menaces dont fait état la contribution D4, le commissaire-enquêteur a contacté le rapporteur de ces faits, Maître Zerna, afin d'obtenir des informations complémentaires. Les éléments transmis concordent avec la réponse donnée par le maître d'ouvrage (risque évoqué par la mairie de Pontoise de publier un arrêté de péril en cas de non-cession des box et de poursuite des dégradations constatées). Il est difficile de se prononcer davantage sur ce point.

Thème 3 : amélioration des surfaces aériennes

Concernant les solutions proposées pour les surfaces aériennes, certaines contributions questionnent l'introduction de la voiture dans la résidence. Au-delà de la nécessité présentée par le projet d'avoir recours à cette solution pour le désenclavement du quartier et pour le maintien de l'activité économique, le public qui s'exprime sur ce point déplore l'introduction de nuisances supplémentaires et/ou l'insuffisance des parades prévues. Cela concerne en particulier les nuisances et les risques en termes de sécurité induits par ces nouvelles voies de circulation, décrits voir le paragraphe 4. ci-dessous.

La possibilité d'ouvrir le quartier sur la ville de Pontoise par des moyens alternatifs ou complémentaires est également exprimée :

- Création d'accès supplémentaires pour traverser la RD195, d'avantage de voies piétonnes ou cyclables le long de cette même route pour se rendre dans les centres commerciaux et les quartiers alentours, mais également à l'intérieur du quartier de Marcouville, de parkings à vélo ...
- Transformation de la D915 en boulevard urbain avec une limite de circulation à 50 km/h.

A noter également le besoin exprimé de sélection attentive de la végétation du quartier :

- A des fins de protection des sols et sous-sols (développement des racines en particulier, qui endommagent les structures).
- Pour l'adaptation au changement climatique (résilience, création d'îlots de fraîcheur ...).

Réponses du maître d'ouvrage :

Sur la nouvelle rue de desserte du quartier :

Le quartier des Hauts de Marcouville souffre à ce jour d'un fort enclavement physique, matérialisé à l'est et au sud par des zones d'activités imposantes et impénétrables, à l'ouest par la RD 915 et au nord par la voie ferrée et la Viosne en contrebas. Il ne bénéficie que d'un seul accès depuis le Sud alors qu'il s'agit d'un quartier de 3000 habitants étendu sur une dizaine d'hectares. Les habitants se sentent particulièrement isolés du reste de la commune. Lors de la concertation, il est évoqué par les personnes qui n'habitent pas le quartier, ne pas oser y entrer du fait de l'image négative du quartier et de la configuration des bâtiments au Sud du quartier, créant une imposante façade ne permettant pas de donner à voir sur le cœur de quartier, générant un sentiment d'insécurité. Le projet doit permettre de redonner au quartier de Marcouville sa vocation originelle de quartier à vocation mixte d'habitat, commerces et services tout en l'ouvrant vers l'extérieur, afin de mettre fin aux problématiques de sécurité et redonner un cadre de vie qualitatif et attractif aux habitants. Les études urbaines ont démontré la nécessité de rouvrir le quartier vers l'Est pour retrouver la logique de sa configuration initiale, perturbée par l'implantation de la RD 915 peu après sa construction. Cette réouverture sera permise par le cumul de plusieurs interventions visant à améliorer l'accessibilité du quartier et son attractivité :

- La création d'un nouvel accès au quartier depuis le boulevard de la Viosne (RD915) afin de reconnecter le secteur des Hauts de Marcouville au reste de la Ville et de l'agglomération. Elle s'accompagne par ailleurs d'une réorganisation du réseau viaire et du schéma de circulation.
- La démolition d'une partie de la dalle de parking permettant l'aménagement d'une véritable centralité urbaine avec une vaste place publique végétalisée, un équipement public structurant, des commerces aménagés en nez de dalle créant une véritable façade urbaine. Le cœur de quartier, actuellement une esplanade en grande partie désertée et dévitalisée, sera ainsi ramenée sur le sol naturel, accessible à tous les modes de transport.

Le nouvel accès permettra de :

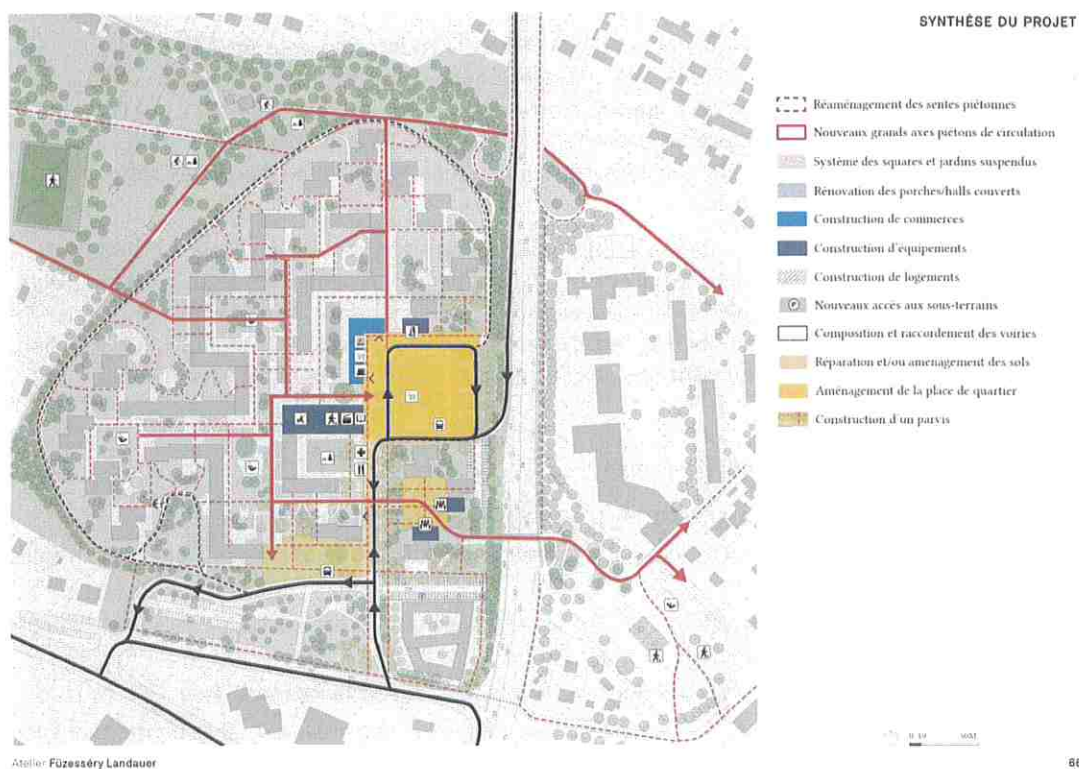
- Renforcer la sécurité du quartier en améliorant la visibilité et en permettant de créer des accès indépendants sécurisés pour les poches de parkings en sous-sols, répondant ainsi aux problématiques de sécurité incendie et de sûreté.
- Renforcer l'attractivité du quartier et lui redonner une image positive en permettant l'aménagement d'une nouvelle place de quartier et l'implantation de commerces contribuant à recréer une vie de quartier. Les commerces pour fonctionner ont besoin de visibilité depuis une rue circulée ainsi que les commerçants l'ont confirmé lors du diagnostic commerces réalisé au 1er semestre 2024.

- Créer un arrêt de bus en cœur de quartier.

Cependant, le projet d'aménagement cherchera à limiter les nuisances de cette nouvelle rue entrant dans le quartier en favorisant les modes de déplacements alternatifs à la voirie (cf. point ci-après) et en travaillant l'aménagement de cette voie comme une rue partagée avec une vitesse réduite. Il s'agit d'une desserte très locale, totalement différente de la RD 915 ou de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Les porteurs de projet, à la suite des propositions des habitants, proposent de réduire la vitesse de cette rue prévue à **30km/h** à **20km/h** afin d'apaiser davantage la circulation et diminuer les impacts acoustiques et qualité de l'air. De plus, des dispositifs sont à l'étude afin d'éviter que les véhicules empruntent cette rue comme un raccourci en cas de bouchons sur la RD 915.

La voie périphérique sera uniquement accessible aux véhicules de secours et techniques (pompiers, collecte des déchets, services techniques...) ainsi qu'aux modes doux. Enfin, le projet ne prévoit pas d'augmenter le nombre de stationnements mais de reconstituer l'offre de stationnement.



Sur les modes de déplacement alternatifs à la voiture :

Parcours piétons et PMR :

Afin d'une part de désenclaver le quartier et de favoriser les modes de déplacements actifs et les parcours PMR, les cheminements seront repensés.

A ce jour, les espaces sur dalle ne sont quasiment pas empruntés. Les habitants du quartier privilégient en effet les circulations sous dalle, bien que le parking souterrain soit jugé insécure et insalubre par ces derniers, il reste le moyen d'accès le plus direct et le moins difficile (en termes d'éclairage, de revêtements et d'accessibilité) vers les habitations. Les personnes extérieures au quartier ont quant à elles beaucoup de difficultés à se localiser et s'orienter sur la dalle du fait d'un manque de lisibilité des axes piétons pour lesquels l'unique accès se trouve au Sud.

Afin de désenclaver le quartier en l'ouvrant au Sud et à l'Est, le projet urbain de la ZAC prévoit donc, outre la requalification des cheminements existants pour en améliorer les parcours piétons et vélos :

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

- La création d'un axe piéton Sud-Nord afin de connecter le square des Hauts de Marcouville (côté Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny) aux jardins partagés (côté de la vallée de la Viosne)
- La création de deux axes piétons Est-Ouest, l'un venant prolonger la passerelle existante qui enjambe la RD 915 et permet le lien entre le secteur des Hauts de Marcouville et le secteur du Clos de Marcouville, l'autre au départ de la nouvelle place à l'Est vers le cœur de quartier sur dalle.
- Une seconde passerelle sera construite dans le prolongement de la première afin d'offrir un lien piéton direct et adapté aux PMR entre les logements des Hauts de Marcouville sur la dalle et le Clos de Marcouville (et son école).

Chacun de ces axes permettront d'une part une traversée du quartier clarifiée sur dalle, d'améliorer la sécurité en offrant une meilleure visibilité et de proposer des parcours PMR. Les espaces publics seront également réaménagés, éclairés et sécurisés afin de les rendre agréables à emprunter.

Un des enjeux est de créer des parcours pour les personnes à mobilité réduite car à ce jour la topographie est marquée sur le quartier avec plus de 10 m de dénivelé entre l'Est et l'Ouest du quartier. Les cheminements existants ne sont pas aux normes PMR avec de nombreux escaliers, de fortes pentes, rendant les déplacements difficiles pour nombre d'habitants.

Sur la possibilité de créer une autre passerelle au-dessus de la RD 915 : en face des Hauts de Marcouville, à l'Est de celle-ci se trouve le groupe scolaire Ludovic Piette, une nouvelle passerelle déboucherait au sein de l'établissement, ce qui n'est pas possible. La Ville a pour projet avec les chantiers jeunes de rénover l'accès sous la RD 915. En effet, la Ville soutient l'association Sauvegarde 95, qui œuvre dans le champ de la prévention spécialisée. Dans ce cadre, des jeunes issus du quartier de Marcouville sont engagés dans un chantier de remobilisation afin de concevoir une fresque dans l'optique de valoriser l'accès au quartier. Ce travail sera réalisé début 2025.

Par ailleurs, les connexions douces entre le quartier et ses abords seront renforcées que ce soit au Nord par le renforcement des liens avec les parcours existants le long de la vallée de la Viosne et leurs prolongements jusqu'au centre de Pontoise, au Sud par l'amélioration des cheminements piétons et traversées piétonnes (carrefour av. de Lattre de Tassigny x Chaussée Jules César) et à l'Est par l'amélioration des conditions de franchissement de la voie départementale. A l'Ouest, connexion avec la rue de la Falaise par un cheminement permettant l'accès à l'arrêt de bus très emprunté par les habitants.

Déplacements à vélo :

Les parcours pour les vélos seront également développés :

- Les espaces publics réaménagés seront accessibles aux modes doux (piétons et vélos)
- La voie périphérique réaménagée accessible pour les modes doux (piétons, vélos) ainsi que les véhicules de secours, collecte déchets, services techniques.
- Sur la rue des roseaux au Sud du quartier, un contre-sens cyclable sera aménagé afin de raccorder le quartier à la piste cyclable bidirectionnelle sur la chaussée Jules César au Sud
- A l'Ouest, un cheminement modes doux permettra de rejoindre la rue de la Falaise à Osny,
- A l'Est, les cyclistes pourront emprunter la nouvelle passerelle puis la passerelle existante permettant l'accès depuis les espaces sur dalle à l'école et vers le centre-ville de Pontoise.
- Des stationnements vélos publics seront proposés à proximité des commerces et de l'équipement public notamment.
- De plus, l'objectif du projet étant de réhabiliter la dalle, la refonte des espaces publics et le réaménagement de la dalle permettront in situ (par la création de rampes d'accès) une mixité d'usage et l'accessibilité à vélo au quartier.

Transports en commun :

La CACP a mis en service une nouvelle ligne de bus (ligne 46) en novembre 2023 avec un arrêt au sud du quartier de Marcouville au droit de la chaussée Jules César. La ligne de bus permet un accès direct au RER A et au pôle de loisirs et commerces, renforçant ainsi la desserte existante.

Par ailleurs, un nouvel arrêt de bus communautaire au sein du quartier à proximité de l'équipement public et des commerces est étudié afin d'améliorer la desserte. La CACP étudiera par quelle(s) ligne(s) de bus, cet arrêt pourra être desservi.

Les études de conception permettront d'affiner davantage le projet afin de favoriser les mobilités actives dans le quartier.

Sur la vitesse sur la RD 915 :

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

La CACP et la Ville de Pontoise ont sollicité le Conseil Départemental 95 pour un abaissement de la vitesse de la RD915 à 70km/h dans les deux sens de circulation au droit du quartier. Le sens Nord-Sud était déjà à 70km/h et depuis mai 2024 le Conseil Départemental 95 a réduit la vitesse sur le sens de circulation Sud-Nord de 90 km/h à 70km/h. Cela permettra dès à présent de réduire le niveau sonore au droit du quartier. En effet, selon le Guide du bruit des transports terrestres (CERTU), une diminution de vitesse de 20 km/h conduit à une baisse du niveau sonore comprise entre 1,9 et 2,8 dB(A) dans la gamme 50-90 km/h. Des discussions sont également engagées pour une transformation de la RD 915 en boulevard urbain à 50km/h à plus long terme.

Sur la végétation et l'adaptation au changement climatique :

Au cœur du quartier, les architectes de 1970 ont conçu des fosses de plantation afin de permettre de planter des arbres de grand développement en pleine terre sans endommager les structures. Cependant, la voie périphérique qui assure à ce jour la défense incendie de la résidence est aménagée avec deux bandes de béton qui ont été avec le temps endommagées par les racines des arbres plantés à proximité immédiate. Les structures de cette voirie seront reprises et les futures plantations réalisées dans le quartier que ce soit sur la dalle ou en pleine terre seront étudiées de manière à ne pas endommager les cheminements, rues et équipements.

L'objectif de réaliser un quartier résilient, adapté au changement climatique est un des enjeux principaux du projet. Pour ce faire, la CACP a demandé des compétences spécifiques de développement durable / adaptation au changement climatique et santé dans le groupement de maître d'œuvre coordinateur de la ZAC et maître d'œuvre des espaces publics afin d'intégrer ces enjeux au cœur de la conception des espaces publics. De plus, la qualité des propositions pour mettre en œuvre une démarche « quartier résilient » adapté au changement climatique et favorable à la santé faisait partie des critères de notation des offres.

Le groupement désigné en avril 2024 intègre un architecte – paysagiste mandataire, Atelier Ruelle, un Bureau d'étude Développement Durable, INDDIGO et un BET OGI. S'inscrivant pleinement dans la démarche quartier résilient de l'ANRU, ils travaillent à la conception d'espaces publics adaptés au changement climatique et favorable à la santé des habitants, tels que :

- La conservation du maximum d'arbres existants
- L'aménagement d'une grande place végétalisée en pleine terre
- Le renforcement de la végétalisation des espaces sur dalle en adaptant aux contraintes de la dalle, permettant la création d'espaces ombragés,
- L'intégration d'espèces locales, adaptées au climat
- Le choix des revêtements des cheminements adaptés pour limiter l'accumulation de chaleur...

Ce type d'aménagement permet de créer des îlots de fraîcheur tout en renforçant le bien-être des habitants, la biodiversité, la qualité paysagère des espaces, l'attractivité et l'image positive du quartier.

Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Solutions de substitution pour les surfaces aériennes

En complément des thématiques 3 et 4 ci-dessus, **il est demandé de présenter les variantes étudiées du projet qui auraient permis :**

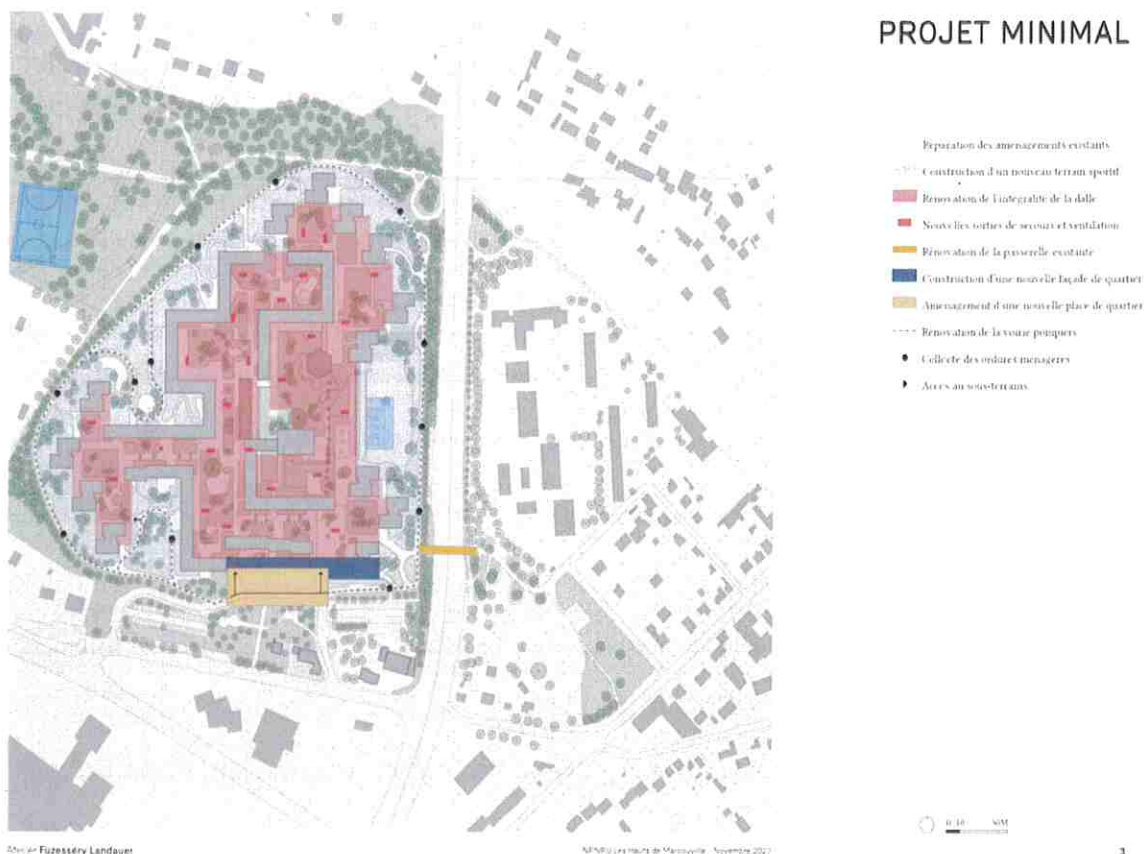
- De répondre aux problématiques d'enclavement et d'attractivité de Marcouville sans nécessairement créer des voies de circulation qui pénètrent le quartier.
- De limiter l'exposition de certains habitants (des bâtiments 1, 2, 3 (T13, T12, T11) en particulier) aux nuisances liées à cette circulation par un schéma de circulation alternatif en particulier.

Réponses du maître d'ouvrage :

Sur l'étude d'un scénario alternatif

Un scénario minimal a été étudié en 2023 : L'ensemble de la dalle est conservé, avec reprise d'étanchéité ; réparation des aménagements existants et construction d'un nouveau terrain sportif, création d'issues de secours et ventilation dans le cadre de la rénovation des sous-sols, aménagement d'une nouvelle place au Sud du quartier au droit du square actuel au Sud de la

rue des roseaux avec et de quelques commerces en nez de dalle le long de la rue des roseaux face à la future place. L'équipement public ne peut dans ce cas pas être agrandi.



Cependant, ce projet ne permet pas de répondre aux objectifs de désenclavement du quartier :

- Le seul accès au quartier resterait par le Sud. Le quartier resterait résidentiel, complètement refermé sur lui-même. Les problématiques de sécurité ne peuvent être traitées qu'à la marge : pas de création de percées visuelles permettant d'améliorer la sécurité du quartier, pas de possibilités de créer 4 poches de parkings indépendantes les unes des autres avec des accès sécurisés car seuls les 2 accès actuels seraient possibles (les problématiques incendie et de sûreté persistantes).
- A l'inverse, le nouvel accès au quartier permet l'aménagement d'une nouvelle place de quartier et l'implantation de commerces et la réhabilitation de l'équipement public structurant qui sont indispensables pour refaire de Marcouville un quartier mixte, vivant et attractif mais aussi en faire un quartier intégré à la Ville tout comme les autres quartiers de la commune pour répondre au sentiment d'isolement des habitants. La nouvelle rue permet également de desservir les nouvelles entrées des parkings souterrains et de répondre aux problématiques de sécurité (incendie, sûreté) mais aussi de mieux sécuriser les espaces publics.
- Par ailleurs, les nuisances en termes acoustique et qualité de l'air pour les bâtiments au droit de la nouvelle rue augmenteront dans des proportions très limitées (cf. réponse au point 4). Par ailleurs, pour aller au-delà des mesures préconisées par l'étude d'impact, les porteurs de projet proposent de réduire encore davantage la vitesse de la nouvelle rue de 30 à 20km/h et de l'aménager en zone de rencontre. Des dispositifs seront proposés pour éviter que les usagers de la RD empruntent cette rue comme un raccourci. L'aménagement de la rue sera étudié finement dans les études de conception pour réduire au maximum les impacts acoustiques et qualité de l'air pour les riverains. Ce scénario ne permet pas non plus de répondre aux obligations de l'ANRU notamment d'assurer la pérennité des aménagements sans retomber dans des situations de difficultés financières pour la population.

Appréciations du commissaire-enquêteur

L'introduction de voies de circulation automobiles supplémentaires n'est pas une solution de prime abord évidente au regard des nuisances engendrées (bruit, pollution, sécurité). Elle apparaît cependant nécessaire pour le désenclavement et l'attractivité du quartier :

- pour l'implantation et l'équilibre économique des commerces.
- pour la création de 4 poches de parking distinctes,
- pour créer de la visibilité sur le quartier, et ainsi améliorer sa sécurité.

Pour les habitants des bâtiments que longeront ces nouvelles voies de circulation, le projet prévoit un certain nombre de parades dont la mise en œuvre sera primordiale :

- réduction de la vitesse à 20 km/h dans le quartier,
- dispositifs (à l'étude) afin d'éviter que les véhicules empruntent cette rue comme un raccourci en cas de bouchons sur la RD 915,
- renforcement des connexions douces/actives et des pistes cyclables avec les autres quartiers de la ville de Pontoise
- développement des transports en commun dans le quartier,
- ...

La transformation, à plus long terme, de la RD 915 en boulevard urbain à 50km/h (pour laquelle des discussions sont engagées) permettra de réduire un peu plus les inconvénients causés aux riverains.

Il est par ailleurs noté que les scénarios alternatifs (de circulation par exemple) permettant de limiter l'exposition des habitants des bâtiments 1, 2, 3 (T13, T12, T11) en particulier n'ont pas été fournis. Ce point mériterait d'être étudié.

Sur la végétation (y compris les risques d'endommagement des structures par les racines des arbres dans le temps) et l'adaptation du quartier au changement climatique, les craintes, suggestions et interrogations du public sont bien prises en considération par les porteurs du projet.

Thème 4 : qualité de vie et sécurité au quotidien

Une partie des contributeurs voient dans le projet actuel un certain nombre de nuisances qui nécessitent la définition de mesures efficaces / complémentaires à celles actuellement retenues :

- Nuisances sonores liées à l'entrée des voitures (trafic, rodéos urbains ...) dans la résidence et au fonctionnement des commerces en soirée, les horaires de fermeture pouvant constituer un levier.
- Dégradation de la qualité de l'air avec l'entrée des véhicules dans le quartier.

Ces deux points concernent particulièrement, mais pas uniquement, les bâtiments en bas desquels seront installés les commerces, ainsi que les bâtiments T11, T12, T13 qui se retrouveront entre deux voies de circulation.

La sécurité associée à la création des nouvelles voies de circulation est également un point de préoccupation important de la part des contributeurs à l'enquête (rodéos urbains, circulation de motos et scooters ...)

Enfin, la collecte des poubelles apparaît également comme une préoccupation : les points de collecte à l'extérieur des bâtiments soulèvent des interrogations ; des points suffisamment nombreux et proches des habitations sont notamment demandés.

Un certain nombre de propositions émergent également des contributions :

- Maintien du city-stade, des aires de jeux et installations sportives.
- Développement de la vie économique et des liens sociaux par l'implantation services, de lieux de culture et de loisirs : cabinet médical, pharmacie, café, salle de conférence, salle des fêtes, marché, locaux dédiés au télétravail ou au coworking, projets sociaux ...
- Amélioration de la mixité sociale et du renforcement de la tranquillité et de la sécurité des habitants par l'attribution de logement à des étudiants, par l'installation de gardiens résidents ...
- Amélioration des usages des parties communes d'immeubles et les espaces collectifs (serre agricole en sous-sol, parcours promeneurs et joggeurs en forêt, terrain de pétanque ...).

Enfin, une contribution propose l'emploi d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) dans le quartier (nota du commissaire-enquêteur : applicable uniquement aux nouveaux bâtiments qui seront construits, le projet ne portant pas sur la rénovation des bâtiments existants).

Réponses du maître d'ouvrage :

Nuisances sonores et la qualité de l'air :

L'étude d'impact présente les analyses sur l'état actuel en termes d'ambiance acoustique et de qualité de l'air et modélise l'état futur ainsi que les mesures de réduction des nuisances envers les populations.

Les bâtiments à l'ouest du quartier sont notamment exposés aux bruits générés par la RD 915. La réduction de la vitesse de 90km/h à 70km/h réduit le niveau sonore entre 1,9 et 2,8 dB(A) selon le guide du CERTU dans la gamme 50-90km/h. La nouvelle rue générerait une augmentation de 1 dB(A) au droit de la tour 03 à 2 dB(A) au droit du bâtiment 26 face à la tour 01 selon les modélisations réalisées (tableau page 374). Ainsi, la nouvelle rue génère un impact sonore limité.

L'étude d'impact a également modélisé la qualité de l'air actuelle et projetée. Elle indique « *L'évolution des émissions dues au trafic routier à l'horizon 2031 en lien avec le renouvellement du quartier Marcouville est comprise entre +1,5% et +2,3% par rapport au scénario 2031 de référence, évolution relativement faible au regard de la baisse des émissions entre 2022 et 2031. Cette évolution est liée à la légère augmentation du trafic engendré par la réalisation du projet sur la zone d'étude. Bien que ce constat chiffré ne puisse être comparé directement à des valeurs réglementaires, il est à noter que la baisse des émissions du trafic routier entre 2022 et 2031 devrait logiquement aboutir à une baisse des concentrations à horizon 2031 en particulier sur les concentrations moyennes en dioxyde d'azote NO₂.* » (page 382).

Les bâtiments les plus exposés aux pollutions sonores et de l'air sont les bâtiments neufs construits sur la frange Sud. Pour limiter les nuisances, l'étude d'impact prévoit des mesures de réduction des effets :

- Nouvelle rue limitée à 30km/h
- Développement des transports alternatifs à la voiture

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

- Aménager les nouvelles constructions à distances des axes de circulation
- Travail sur la conception et la forme architecturale des nouveaux bâtiments : socle commercial en rez-de-chaussée, localisation des prises d'air, des ouvrants, ventilation...

Par ailleurs, pour faire suite aux demandes exprimées lors de l'enquête publique :

- La Ville de Pontoise pourra règlementer les horaires de fermeture des commerces et services à venir au sein du quartier afin de garantir la tranquillité du quartier la nuit. La programmation des futurs locaux commerciaux prend en compte les préconisations et besoins exprimés par les habitants lors de la consultation. Une attention particulière pour sélectionner les futurs porteurs de projets permettra de garantir la qualité de vie des riverains.
- La Ville et la CACP proposent **d'abaisser la vitesse prévue sur la nouvelle rue au sein du quartier à 20km/h au lieu de 30km/h** dans le dossier initial. De plus, cette nouvelle rue pourra être aménagée en zone de rencontre pour un partage de la rue entre les piétons, les vélos et les véhicules motorisés. L'aménagement de la rue sera étudié dans les études de conception pour réduire au maximum les impacts acoustiques et qualité de l'air.
- Des dispositifs permettant de réduire la vitesse seront étudiés afin que la vitesse soit respectée et afin d'éviter que les usagers de la RD 915 passent par Marcouville pour faire un raccourci.
- Sur les cheminements dédiés aux piétons et aux vélos, notamment sur la dalle et sur la future place végétalisée, des dispositifs anti 2 roues motorisés seront proposés afin que les piétons soient en sécurité sur les espaces publics et que les enfants puissent jouer aux aires de jeux en toute sécurité.

Collecte des déchets :

A ce jour, le tri sélectif n'existe pas dans le quartier. Les déchets sont collectés dans le sous-sol par une entreprise privée (intégré aux charges de l'ASL) et acheminés dans le local poubelle à l'entrée du parking. Les services de l'agglomération viennent collecter les déchets dans ce local. Le projet vise à mettre en place le tri sélectif sur le quartier et pour assurer un service public de collecte des déchets effectué par les services de l'agglomération. La dépense de 255 000€ par an liée à la collecte des déchets sera ainsi supprimée des charges de l'ASL. Pour ce faire, des points d'apport volontaire seront installés le long de la voie périphérique et sur la nouvelle rue. Plus d'une cinquantaine de points d'apport seront répartis dans le quartier afin qu'il y en ait à proximité de chaque logement.

Equipements sportifs et d'aires de jeux :

Un atelier de concertation dédiée aux équipements sportifs et jeux a été réalisé le 29 juin 2024. Les habitants ont été nombreux à demander un city-stade, basket 3x3, tables de ping-pong, équipement fitness notamment adapté à la pratique féminine. Ces équipements sportifs seront réalisés dans le projet. Le city-stade et le terrain de basket actuels se trouvent sur des emprises qui seront démolies. Afin que la population puisse accéder aux installations sportives y compris pendant les travaux, la CACP réalisera les nouveaux équipements sportifs puis démolira les équipements existants. Les nouveaux équipements seront implantés au Sud de l'école Piette à côté de l'aire de jeux existante, lieu très fréquenté par les habitants et qui permettra aux habitants de pratiquer leur sport sans les nuisances des travaux. La faisabilité d'intégrer un terrain de pétanque va être étudiée. L'atelier de concertation a également permis de questionner les habitants sur les aires de jeux pour enfants souhaitées dans le quartier : les habitants ont demandé des aires de jeux pour les tranches d'âges allant des tout-petits aux ados avec des bancs ombragés à proximité pour surveiller les enfants. Ils ont demandé des aires de jeux réparties sur la dalle et sur la future place végétalisée. L'équipe de maîtrise d'œuvre travaille en ce sens et présentera les propositions d'aménagement aux habitants en 2025.

Vie économique et liens sociaux :

La Ville de Pontoise a lancé une étude de programmation économique début 2024. Dans le cadre du diagnostic, les habitants ont été interrogés en février 2024 afin de connaître leurs besoins en matière de commerces et de services publics. Sur la base des demandes exprimées par les habitants, la Ville travaille à la programmation des futurs commerces et services publics et présentera les propositions à la population en 2025 lors des prochaines rencontres programmées au 1er trimestre. Par ailleurs, la Ville travaille activement pour renforcer l'offre de soins dans le quartier : recherche des professionnels médicaux et paramédicaux pour s'installer dans le quartier. L'implantation de commerces et services doit permettre de renforcer l'attractivité du quartier, retrouver une mixité d'usage. Enfin, les espaces extérieurs devenant à terme des espaces publics, la Ville pourra organiser en lien avec les habitants et associations de quartier, des événements conviviaux.

En matière de mixité sociale :

Le quartier des Hauts de Marcouville est classé en « Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) ». Le taux de pauvreté dans le quartier est très élevé : 39% (INSEE 2020) vs 15,3% en moyenne nationale. Dans les QPV, l'Etat souhaite favoriser la mixité sociale. Ainsi, les constructions de logements sociaux y sont interdites. Le projet de renouvellement urbain du quartier renforcera la mixité sociale par la construction neuve :

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

- De logements en accession à la propriété (logements privés).
- De logements en accession sociale à la propriété (permettent aux ménages aux revenus modestes d'acheter leur résidence principale et de devenir propriétaire à des conditions avantageuses, mais adaptées à leur situation financière). Cela contribue à fluidifier le parcours résidentiel des habitants du quartier.

Le projet ne prévoit pas la création de résidence étudiante. En effet, l'agglomération de Cergy-Pontoise propose déjà un grand nombre de résidences étudiantes.

En matière de renforcement de la sécurité :

Cet enjeu est un point fondamental du projet. La Ville deviendra à terme propriétaire et gestionnaire des futures espaces publics. Ainsi, les services de police pourront sécuriser le quartier au même titre que les autres quartiers de la Ville.

Par ailleurs, le désenclavement du quartier, le réaménagement des espaces publics et des parkings doivent permettre d'améliorer la sécurité et lutter contre la délinquance et les trafics (meilleure visibilité, accessibilité pour les forces de l'ordre). Le projet d'aménagement sera soumis aux services de police afin de prendre en compte leurs recommandations. Un système de vidéoprotection sera également installé dans le quartier et au droit du parking provisoire sur le terrain rouge.

Enfin, le réaménagement des parkings permettra de créer 4 poches de parking indépendantes les unes des autres permettant d'améliorer la sécurité incendie mais aussi la sûreté via une meilleure gestion. Les accès aux parkings seront sécurisés et réservés aux personnes qui disposeront d'un box afin d'éviter le stationnement sauvage et les activités illicites. Il n'est pas prévu de gardiennage des parkings à l'issue des travaux car ceux-ci bénéficieront d'accès sécurisés.

En matière d'usage des parties communes / agriculture :

Cf. réponses sur les « surfaces aériennes ». Les sous-sols seront réservés à l'usage de stationnement résidentiel pour les habitants du quartier, ce besoin étant prioritaire. La proposition de serre en sous-sol ne sera donc pas retenue, en revanche, des espaces dédiés à l'agriculture urbaine pourront être proposés dans les espaces publics, notamment pas l'implantation de potagers. Ce sujet pourra être approfondi lors d'un atelier de concertation avec les habitants en 2025.

Les cheminements pour les piétons et vélos seront réaménagés au sein du quartier. Des cheminements adaptés aux personnes à mobilité réduite seront aménagés. En revanche, les cheminements pourront être aménagés au sein du périmètre de la ZAC, mais pas dans le bois des Pâtis, qui se situe en dehors de ce périmètre.

En matière d'énergies renouvelables :

Une étude de potentiel en énergies renouvelables a été réalisée dans le cadre de l'étude d'impact. Il en résulte que *“l'énergie renouvelable la plus accessible est le réseau de chaleur urbain existant dont le taux d'ENR est très élevé (environ 76%). Cette source d'énergie permettra de couvrir les besoins de chauffage et d'ECS qui sont majoritaires sur le projet. En terme économique, le réseau de chaleur étant existant, le cout de raccordement des nouveaux bâtiments sera faible face aux autres systèmes. Pour couvrir les besoins restants qui sont des consommations électriques, il a été étudié la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques.”*

Appréciations du commissaire-enquêteur

Concernant les nuisances sonores et la qualité de l'air, les réponses apportées rejoignent celles abordées dans le thème précédent. Il conviendra de les tracer afin d'en assurer la prise en compte dans les phases ultérieures du projet (exemple : règlementation des horaires de fermeture des commerces et services à venir au sein du quartier afin de garantir la tranquillité du quartier la nuit).

Sur collecte des déchets, la solution proposées contribuera à une réduction significative des charges de la copropriété. Elle permettra de plus l'introduction du tri sélectif dans le quartier. En « contrepartie », les points de collecte seront en extérieur et non plus en sous-sol, et en nombre suffisant (une cinquantaine de points de collecte), ce qui paraît acceptable.

Concernant les équipements sportifs et d'aires de jeux, la vie économique et liens sociaux, la mixité sociale, les usages des parties communes et la prise en compte des énergies renouvelable, les préoccupations et propositions exprimées par le public ont été prises en compte, et pourront le cas échéant l'être dans le cadre de la concertation continue.

Enfin, l'accessibilité facilitée des forces de l'ordre, l'introduction de la vidéosurveillance et la prise en compte des recommandations des services de police dans les phases de conception du projet constituent des gages rassurant vis-à-vis de l'introduction des voitures dans le quartier.

Thème 5 : gestion des copropriétés

- Les coûts de gestion de la copropriété sont importants dans le quartier (autour de 400 à 500 euros / mois) et les habitants espèrent, grâce aux rénovations réalisées dans le cadre du projet, parvenir à une baisse de leurs charges mensuelles, location du parking comprise le cas échéant.
- Sur la base des comptes des différentes copropriétés vus comme déséquilibrés et de l'absence de réalisation de travaux d'envergure depuis de nombreuses années, une inquiétude réside également dans le choix d'Erigere pour la gestion futures des sous-sols.

Réponses du maître d'ouvrage :

Sur la baisse de charges :

Les charges de copropriété et d'ASL sont effectivement très élevées, beaucoup plus élevées que la moyenne du fait de la configuration sur dalle. **La diminution significative et durable des charges pour les habitants est au cœur des enjeux du projet.**

La résidence des Hauts de Marcouville comporte 3 copropriétés :

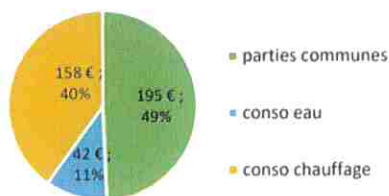
- Les copropriétés A et D, gérées par le syndic Immo de France,
- La copropriété B gérée par le syndic AMI
- Une copropriété C correspondant aux sous-sols et qui n'avait pas de syndic depuis la création du quartier dans les années 70. Un syndic vient d'être désigné fin octobre 2024
- Une ASL gérée par Immo de France qui gère les dépenses communes de la résidence : espaces extérieurs privés, réseaux privés alimentant la résidence situés dans le parking notamment eau potable et chauffage, ainsi que la gestion des sous-sols étant donné que la copropriété C n'existait pas.



Les propriétaires privés payent chaque trimestre :

- Les charges de copropriété de l'immeuble (entretien et éventuels travaux) : autour d'une centaine d'euros par mois (variable selon la copropriété)
- Les charges d'ASL sur les parties communes de la résidence appelées par l'ASL : environ 400€/mois en 2023 : cf. répartition de ces charges sur le tableau ci-dessous présenté en réunion publique le 17/10/24.

Charges de l'ASL 2023 par mois pour un logement + box + cave



Soit au total, charges de copro + ASL : **environ 500€/mois de charges.**

Ce montant est particulièrement élevé bien qu'il inclut les consommations de chauffage et d'eau. Le niveau d'impayés de charges est très élevé.

Un des objectifs du projet est de **réduire significativement les charges pour les habitants.**

Estimation des économies dès la vente du box*	par mois	par an
Charges du box	- 26 €	- 316 €
Taxe foncière box	- 8 €	- 100 €
Total estimatif	- 35 €	- 416 €

Estimation des économies après les travaux*	par mois	par an
charges et taxe foncière box	- 35 €	- 416 €
Suppression des charges "parties communes" sauf assurance bâtiments privés** et honoraires du syndic ASL résiduel	- 158 €	- 1 893 €
Loyer box en sous-sol	50 €	600 €
Total estimatif	- 142 €	- 1 709 €
économies estimées en %		-36%

*sur la base des prix de 2023 - estimations indicatives non garanties du fait de l'inflation

** L'assurance actuelle payée par l'ASL couvre les parkings, les extérieurs et les copro A, B et D. A terme, ERIGERE payera l'assurance du parking et la Ville celle des espaces publics. Les copro privées devront assurer les bâtiments.

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

Le projet vise à retirer la majorité des charges « parties communes » :

- La Ville de Pontoise sera propriétaire des espaces publics et en assurera la gestion et les travaux d'entretien
- ERIGERE sera propriétaire du parking souterrain et en assurera la gestion et les travaux d'entretien

En estimant sur la base des budgets 2023, les économies liées à la vente du box (charges et taxes foncières) et les charges « parties communes » prises en charge par la Ville et ERIGERE, et en ajoutant la location d'un box, les habitants pourraient bénéficier à terme d'une économie d'environ 140€ / mois soit **36% d'économie**. (cf. tableau ci-dessous présenté en réunion publique le 17/10/24).

Sur la gestion future des sous-sols par ERIGERE :

Les statuts des collectivités (CACP et Ville de Pontoise) ne leur permettent pas d'être gestionnaires d'un parking résidentiel. En revanche, ERIGERE en tant que bailleur social, a la possibilité d'être gestionnaire de parkings résidentiels. En effet, ERIGERE assure actuellement la gestion des parkings sécurisés au sein de son patrimoine. C'est la raison pour laquelle ERIGERE sera le gestionnaire du parking.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Même s'il ne s'agit que d'estimations, les éléments fournis par le projet rassurent sur la réduction des charges prévues à l'échéance du projet, et sont de nature à favoriser l'acceptation par le public du montage proposé.

Thème 6 : protection de la faune

Contribution de la LPO Île-de-France relatif à la prise en compte de la colonie de moineaux existante sur le site du projet, reprise ici dans son intégralité compte-tenu de sa spécificité et de la précision des faits exprimés.

« Les mesures prévues pour éviter, réduire et compenser les impacts sur cette espèce ne sont pas suffisantes. En particulier, le nombre de nichoirs prévus doit être revu à la hausse. Les nichoirs prévus ont "six entrées", mais trois cavités (il y a deux entrées par cavité), soit 12 cavités pour 11 couples, ce qui est largement insuffisant :

- Il se peut que tous les couples n'aient pas été identifiés.
- Il faut donner du choix aux oiseaux sur l'emplacement de leur nid, l'orientation, la hauteur, la proximité avec les autres couples.
- Il faut mettre les nichoirs de remplacement au plus près des nids naturels, et à chaque emplacement, il faut prévoir au moins une dizaine de cavités.
- Comme les nichoirs ne seront pas nettoyés (il n'est pas spécifié ici qu'ils doivent l'être), il faut donc prévoir que certains nichoirs ne seront éventuellement pas utilisables certaines années jusqu'à ce qu'ils ne soient plus infestés, par exemple. Il faut donc prévoir des nichoirs de substitution.
- Les moineaux sont en déclin et le nombre de couples observé est celui d'une population en déclin. Pour rétablir une population "normale", il faut donc multiplier les opportunités pour les oiseaux de nicher.
- De plus, les premières visites et prises de possession de cavités peuvent intervenir dès début février, parfois même avant. Il faut que les cavités soient obstruées pour mi-janvier au plus tard. Les nouvelles cavités doivent être disponibles à la même date sinon les moineaux vont aller en chercher ailleurs, sans certitude d'en trouver. Enfin, il faut conserver les haies et la strate arbustive en général. Il est indiqué la présence de quelques espèces envahissantes. Il conviendra de les arracher et de les remplacer par des espèces locales (se référer au site vegetal-local.fr), en maintenant la plus grande diversité d'espèces. Il ne faudra ni tailler ni arracher en période de reproduction (février-juillet), et ne tailler et arracher que par parties (ne pas tailler toute la longueur d'une haie d'un coup, par exemple). Pour conclure, en l'état, nous considérons que l'impact sur la colonie sera tel que le porteur de projet a l'obligation de prévenir la DRIEAT et de déposer un dossier de demande de dérogation "Espèces protégées". »

Réponses du maître d'ouvrage :

Les éléments de réponse suivants sont apportés après échange avec l'écologue du projet, Diagobat :

Sur la colonie de moineaux :

Les prospections écologiques ont permis de mettre en évidence la nidification du Moineau domestique dans 3 secteurs au niveau de l'emprise de la zone de projet. Il est important de rappeler que parmi ces trois secteurs, aucun des bâtiments ne fera l'objet de démolition. Une opération de restauration de la façade va avoir lieu sur l'un d'entre eux mais ce dérangement sera donc temporaire. Du dérangement sera provoqué par le chantier, mais il convient de noter que le Moineau domestique est une espèce anthropophile qui niche aisément en milieu urbain y compris les zones de forte activité. L'un des facteurs qui explique la disparition du Moineau domestique en Ile-de-France est lié à la disparition des cavités favorables à sa nidification. Dans le cadre du projet, les bâtiments non démolis et non restaurés resteront donc favorables pour la nidification de cette espèce. Des prospections se sont déroulées tous les mois y compris pendant la période de nourrissage des jeunes, ce qui est la période la plus propice pour localiser précisément le nombre de couples nicheurs dans l'emprise de la future ZAC. Le biais sera donc faible par rapport aux effectifs évalués par DIAGOBAT.

Pour proposer une variété suffisante de refuges à la colonie présente, l'étude d'impact prévoit la mise en place de cinq nichoirs du même modèle que celui présenté dans l'étude d'impact à proximité des trois secteurs de nidification identifiés. **Pour s'assurer de couvrir au mieux les besoins, le nombre de nichoirs sera doublé.** L'état actuel du projet ne permet pas de localiser précisément les nichoirs mais en phase de réalisation du dossier de la ZAC, cette précision sera apportée au dossier.

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

Comme indiqué dans la mesure écologique, plusieurs recommandations seront respectées concernant la mise en place des refuges :

- Les nichoirs seront posés à une hauteur de 3 à 8 m ;
- Les nichoirs doivent être légèrement penchés vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries ;
- Une orientation est ou sud-est est conseillée ;
- Les moineaux domestiques peuvent nicher en colonie et les nichoirs peuvent être proches les uns des autres ;



Type de nichoir envisagé à 3 cavités et 6 entrées

Une réflexion va être menée afin de prévoir un nettoyage annuel des nichoirs au mois d'Octobre en dehors de la période sensible du Moineau domestique. Cette action pourra être ajoutée au plan de gestion écologique. La remarque concernant la période de nidification sera prise en compte. Une réunion sera réalisée par un écologue afin d'aborder la partie technique des mesures écologiques y compris la période d'obstruction des cavités actuellement favorables au Moineau (période d'Octobre à Mi-Janvier). Il est bien prévu de procéder à la mise en place des nichoirs avant le démarrage des opérations de démolition pour s'assurer que des refuges de substitution seront bien accessibles pour la colonie de Moineau domestique. L'objectif étant de permettre au Moineau de continuer à nicher sur la zone de projet durant toute la période depuis la phase préparatoire jusqu'à la phase exploitation.

Sur la préservation des arbres existants

Le projet privilégiera la préservation du plus possible des arbres existants. L'état d'avancement du projet ne permet pas encore de localiser précisément les arbres et les arbustes qui seront préservés. Une réflexion sera menée afin de prendre en compte cette remarque pour maintenir au maximum selon les contraintes du projet, des arbres et des arbustes existants et indigènes. Ces espaces seront considérés comme des zones refuges et balisés pendant toute la durée du chantier afin d'offrir des zones de repos pour la faune.

Gestion des espèces exotiques envahissantes

Une mesure est déjà prévue et décrite dans l'étude d'impact : mesure MRO2 « Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives) ». Une liste des espèces exotiques envahissantes a déjà été établie au cours des prospections. Etant donné l'état d'avancement du projet, il n'est pas encore possible de localiser l'ensemble des individus présents sur la zone de projet. Une intervention sera réalisée en phase préparatoire afin de réaliser une carte de repérage et proposer un protocole adapté pour l'élimination de chacune des espèces. Un écologue sera missionné pour accompagner et veiller au respect de cette mesure. Une attestation sera remise au maître d'ouvrage à la fin de l'intervention pour justifier du bon respect de cette mesure.

Palette végétale composée d'espèces locales

Cette remarque sera bien intégrée dans le cadre du projet. En effet, l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics travaille à privilégier les espèces locales d'Ile-de-France. La palette végétale sera travaillée pour répondre aux enjeux du projet : développement de la biodiversité, création d'îlots de fraîcheur, végétation adaptée sur dalle et en pleine terre, espèces non allergènes.

Gestion des arbres et des arbustes

Dans le cadre de la phase de réalisation de la ZAC, un plan de gestion écologique pourra être transmis à l'entreprise en charge de l'entretien des espaces verts. Ces spécificités pourront être ajoutées au contrat d'entretien afin de s'assurer du bon respect de ces mesures. Dans le cas où un suivi post-livraison est réalisé, l'écologue pourra réaliser un constat sur l'entretien des espaces verts et proposer des mesures correctrices afin d'accroître l'intérêt écologique et limiter l'impact sur les espèces. La période sensible sera évitée pour toute intervention sur espaces écologiques ainsi que les arbres et les arbustes. En cas de nécessité, un écologue interviendra pour constater l'absence d'enjeu écologique avant toute intervention. Une rotation sera mise en place pour l'entretien des espaces verts afin de s'assurer que des zones refuges soient toujours présentes sur la zone de projet.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Les éléments transmis montrent la bonne prise en compte par les porteurs du projet de la colonie de moineaux existante. Il conviendra d'assurer le suivi de ces actions durant toutes les phases du projet, en lien avec les associations concernées.

4.2 Avis des collectivités territoriales et de l'autorité environnementale

Les avis suivants, qui figurent dans le dossier de l'enquête, ont été sollicités et reçus de la part des collectivités territoriales concernées par le projet et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Île de France :

- ✚ Avis favorable de la commune de Pontoise au dossier de création de la ZAC de Marcouville (délibération 51/2024 du conseil municipal de Pontoise du 5 juin 2024)
- ✚ Avis favorable de la commune de Pontoise au dossier de déclaration d'utilité Publique (courrier de la Mairie de Pontoise du 19 juin 2024)
- ✚ Avis favorable de la commune d'Osny au projet de dossier de création de la ZAC de Marcouville (délibération du 20 juin 2024 de la ville d'Osny)
- ✚ Avis favorable du 31 mai 2024 du Département du Val d'Oise au titre de l'évaluation environnementale au projet de création de ZAC « Les Hauts de Marcouville
- ✚ Avis de la MRAE d'Île de France, (avis n° MRAE APJIF-2024-051 du 07/08/2024), résumé ci-dessous au travers ses 12 recommandations

Ces avis n'appellent pas de commentaire de la part du commissaire-enquêteur.

Recommandations de la MRAE d'Île de France (avis n° MRAE APJIF-2024-051 du 07/08/2024) sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage :

1. L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions alternatives aux relocalisations choisies en explorant d'autres possibilités pour désenclaver le quartier et de comparer ces différentes solutions alternatives au regard des enjeux sanitaires, climatiques et environnementaux.
2. L'Autorité environnementale recommande de : - se fonder sur un bilan carbone détaillé de la phase chantier, afin de mettre en place des mesures ERC ciblées pour minimiser l'empreinte carbone du projet ; - compléter l'étude d'impact par un volet décrivant l'ensemble des travaux prévus sur l'existant, les effets attendus et décrivant de manière détaillée la prise en compte des enjeux à venir, notamment l'adaptation au changement climatique du quartier à horizons 2030, 2050 et 2100.
3. L'Autorité environnementale recommande de : - définir des mesures permettant d'éviter ou de réduire significativement l'exposition au bruit des habitants et usagers actuels et futurs, par référence aux valeurs limites établies par l'OMS en matière de risques sanitaires, y compris lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs ; - préciser les dispositions envisagées pour que les logements existants soient mieux protégés des nuisances sonores lorsque celles-ci excèdent les niveaux précités ; - indiquer dans l'étude d'impact le nombre de personnes soumises à des niveaux de bruit supérieurs à ceux définis par l'OMS pour considérer l'effet néfaste du bruit sur la santé, par îlot, avant et après l'opération.
4. L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer la localisation du bâtiment nommé "Équerre" et du bâtiment de la frange sud-est au regard des nuisances générées par les axes routiers qui les bordent dans un souci de protection de la santé humaine.
5. L'Autorité environnementale recommande de modéliser précisément l'environnement sonore projeté des emplacements destinés à accueillir des populations sensibles et de s'assurer de la compatibilité de ces emplacements avec les activités prévues.
6. L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par des mesures de la qualité de l'air plus précises et régulières, en particulier dans les secteurs particulièrement exposés, en tenant compte des valeurs retenues par l'OMS pour caractériser les effets néfastes de la pollution de l'air sur la santé humaine

; - définir ou renforcer les mesures d'évitement et de réduction' en conséquence, en démontrant leur efficacité par des objectifs chiffrés et une évaluation des effets attendus.

7. L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une analyse des risques sanitaires résiduels en fin de chantier et avant l'ouverture de la crèche et de la maison de quartier pour s'assurer de l'absence de remontée de gaz du sol et s'assurer de la qualité de l'air intérieur dans ces bâtiments - compléter l'étude d'impact par une analyse de la pollution des sols au niveau du futur bâtiment d'habitation au sud-est de la ZAC.
8. L'Autorité environnementale recommande de : - déplacer l'aire de jeux pour enfants et le terrain de sport vers une zone où l'exposition aux champs électromagnétiques (CEM) ne présente pas de risque sanitaire ; - expliquer les raisons qui peuvent justifier la différence entre les champs électromagnétiques constatés et ceux de référence indiqués pour une ligne aérienne de 400 kV dans l'instruction ministérielle du 15 avril 2013, à défaut engager une nouvelle campagne de mesure des CEM ; - en tirer les conséquences pour la protection des populations
9. L'Autorité environnementale recommande de fournir une description précise de l'organisation du chantier compte tenu du passage d'une canalisation de transport de gaz dans la zone du projet.
10. L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse du phénomène d'îlot de chaleur urbain à l'état initial et dans l'évolution attendue de l'occupation des sols, d'évaluer l'impact du projet sur l'exposition des habitants et usagers du quartier à ce phénomène et de définir des mesures qui permettent de le réduire en tenant compte des dernières projections nationales en la matière
11. L'Autorité environnementale recommande de : - donner une valeur chiffrée des besoins énergétiques couverts par les énergies renouvelables ; - 'estimer les 'émissions de gaz à effet de serre générées par le projet dans l'ensemble de ses composantes suivant une approche d'analyse de cycle de vie ; - définir en conséquence les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation envisagée pour améliorer ces bilans.
12. L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial des mobilités par une étude plus détaillée des déplacements en transport en commun et des mobilités actives, afin d'identifier le potentiel de développement de ces modes alternatifs à la voiture ; - présenter une stratégie claire et détaillée en faveur des modes de déplacement alternatifs à la voiture, et limitant l'usage de cette dernière, fondée sur la création de chaînes de déplacement sécurisées et confortables vers les principales centralités urbaines ; - préciser les évolutions attendues des vitesses de circulation sur la RD915 conformément aux orientations du plan local de déplacement adopté par la communauté d'agglomération.

Ces recommandations font l'objet du mémoire en réponse du projet, joint au dossier de l'enquête publique. Ces réponses ne sont pas rappelées ici, dans un esprit de synthèse du document.

Appréciations du commissaire-enquêteur

- Phase chantier et travaux sur l'existant (recommandations 1, 2)

Un scénario dit « minima » a été étudié par les porteurs du projet courant 2023, et l'étude d'impact précise des alternatives et évolutions au projet. Le commissaire-enquêteur considère que des alternatives ont bien été étudiées, mais que celles-ci ont été réalisées (ou présentées dans les documents transmis) a minima.

Le commissaire-enquêteur note que le projet n'est pas encore assez avancé répondre sur le bilan carbone en phase chantier et sur l'adaptation du quartier au changement climatique aux horizons de temps précisés par la MRAE. Ces points sont donc à prévoir pour la suite.

- Nuisances sonores (recommandations 3, 4, 5)

Il est également noté la bonne prise en compte par le projet, dans les études en cours, des contraintes liées aux nuisances sonores pour les nouveaux bâtiments et l'étude d'une nouvelle implémentation moins contraignante pour ses habitants du bâtiment « l'Equerre ».

- Qualité de l'air (recommandation 6)

Le commissaire-enquêteur note la bonne prise en compte par les porteurs du projet dans les études en cours des nuisances liées à la qualité de l'air et la recherche de solutions destinées à les minimiser.

- Pollution du sol (recommandation 6 – nota : 2 recommandations 6 dans l'avis de la MRAE)

Le commissaire-enquêteur note qu'une analyse des risques sanitaires résiduels en fin de chantier et avant l'ouverture de la crèche est prévue.

- Risques technologiques (recommandations 7, 8)

Le commissaire-enquêteur note et approuve le déplacement, précautionneux, de l'air de jeux, conformément à la demande de la MRAE.

Concernant les valeurs de champs à électromagnétique évoquées par la MRAE : si elle n'entre pas dans les valeurs repère de 3 à 5,5 μT de l'instruction ministérielle du 15 avril 2013, la valeur de 2,64 μT relevée à 31m ne s'en éloigne pas significativement. Si on considère le seuil (non réglementaire mais issu de certaines études scientifiques) de 0,2 ou 0,4 μT comme susceptible d'avoir un impact sur certaines populations, la réalisation d'une nouvelle campagne de mesures qui permettrait de situer plus précisément cette valeur n'apporterait pas d'éléments nouveau par rapport à ce « seuil », qui est quoi qu'il en soit dépassé. La question de la distance de cette ligne haute tension au droit de bâtiments déjà existants doit être traitée dans un autre cadre. Le commissaire-enquêteur partage donc l'avis des porteurs du projet qu'une nouvelle campagne de mesure des champs électromagnétiques n'est pas nécessaire.

Concernant le passage d'une canalisation de transport de gaz dans la zone du projet, ce point est pris en compte par les porteurs du projet pour la phase chantier.

- Climat et adaptation aux risques climatiques (recommandations 9, 10)

Concernant l'analyse du phénomène d'îlot de chaleur urbain et des solutions à mettre en œuvre, le commissaire-enquêteur note la prise en compte de cette problématique par le projet

Le commissaire-enquêteur note également l'engagement du projet de répondre aux demandes de la MRAE de valeur chiffrée des besoins énergétiques couverts par les énergies renouvelables, de bilan d'émissions de gaz à effet de serre générées par le projet et de définition des mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation, envisagées pour améliorer ces bilans.

- Mobilités (recommandation 11)

Enfin, le commissaire-enquêteur considère que le projet répond aux questions de prise en compte des mobilités douces / actives et des transports en commun. L'installation d'une station de location de vélos (type Vélib) pourrait par ailleurs être envisagée.

Annexe au rapport d'enquête

Procès-verbal de synthèse

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

Décision N°E2400031/95 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

Enquête publique unique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville sur le territoire des communes de Pontoise et Osny,
- à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hauts de Marcouville à Pontoise et à Osny, et enquête parcellaire conjointe.

Procès-verbal de synthèse



Du mardi 2 octobre à 09h00 au lundi 4 novembre 2024 à 19H00

Article R123-18 du Code de l'Environnement

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire-enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire-enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire-enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

Sommaire

1. Déroulement de l'enquête	45
2. Contributions du public	47
3. Questions du commissaire-enquêteur	51
Annexes	52
Annexe 1 - Contributions à l'enquête publique	52
Annexe 2 - Mesures de publicité dans la presse écrite locale	79
Annexe 3 - Attestation de vol du registre à la Mairie de Pontoise le 12 octobre 2024	83

1. Déroulement de l'enquête

L'arrêté préfectoral n°2024-17896 du 30 août 2024 prescrit, au profit de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), l'ouverture d'une enquête publique unique au titre du code de l'environnement, préalable à :

- ✚ la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier « Les Hauts de Marcouville » sur les communes de Pontoise et Osny,
- ✚ la création de la ZAC des Hauts de Marcouville.

Cette enquête est conjointe à une enquête parcellaire.

L'Autorité organisatrice de l'enquête publique unique est la Préfecture du Val-d'Oise.

Par la décision N°E2400031/95 du 24 juin 2024, le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a nommé M. Gauthier BALLARD en qualité de commissaire-enquêteur pour la mener.

Une réunion préparatoire, réunissant une représentante de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, de la Mairie de Pontoise, de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise ainsi que le commissaire-enquêteur, s'est tenue le 9 juillet 2024.

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux Le Parisien et Les Echos du vendredi 13 septembre et du mercredi 2 octobre. Il a par ailleurs été publié sur le site internet de la Préfecture du Val d'Oise ainsi que sur le site dédié au projet.

Des affiches en format A2 imprimées sur fond jaune ont été installées entre vendredi 13/09 et lundi 16/09 sur les panneaux d'affichage administratifs de l'agglomération des 2 Villes, à la maison du projet, à la Préfecture et aux abords du quartier.

De plus, en date du 3 septembre 2024, un courrier de notification individuelle de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, signé du Président de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise a été envoyé par pli recommandé avec accusé de réception à chacun des propriétaires concernés (soit 516 recommandés). Ce courrier contenait également le questionnaire d'identité relatif aux droits de propriété des propriétaires, à retourner avant la fin de l'enquête.

Le dossier d'enquête était constitué :

- ✚ du dossier de création de ZAC,
- ✚ du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,
- ✚ du dossier d'enquête parcellaire conjointe,
- ✚ de l'avis des collectivités intéressées et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,
- ✚ du mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

L'enquête publique unique s'est déroulée du mercredi 2 octobre à 9h00 au lundi 4 novembre 2024 à 19h00. Durant cette période, l'intégralité du dossier d'enquête a été rendu disponible aux endroits suivants durant les horaires d'ouverture :

- ✚ à l'accueil de l'hôtel de ville de Pontoise,
- ✚ à l'accueil de l'hôtel de ville d'Osny,
- ✚ à la maison du projet située au rez-de-chaussée du Bâtiment D Les Hauts de Marcouville à Pontoise,
- ✚ à l'accueil de l'hôtel d'agglomération de Cergy-Pontoise.

Un registre a été mis à disposition dans chacun de ces lieux afin de recueillir les contributions du public.

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

Il est noté que le registre disponible à la Mairie de Pontoise n'a pas été retrouvé en fin de matinée du samedi 12 octobre. Il ne contenait pas d'observation du public lors de la fermeture de la Mairie le vendredi 11 octobre au soir. Ce registre a été remplacé par un nouveau registre le mercredi 16 octobre au matin. Une tablette numérique pour la saisie des observations était à la disposition du public durant cette période.

Les pièces du dossier soumis à l'enquête ont également été consultables sous format numérique pendant toute sa durée sur :

- ✚ le site dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/renouvellement-urbain-des-hauts-demarcouville>
- ✚ le site internet de la préfecture du Val d'Oise : <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Lesdeclarations-d-utilite-publique/DUP>

Les contributions pouvaient être déposées sur le registre numérique disponible sur le site dédié au projet. Elles ont également pu être transmises par messagerie électronique à l'adresse suivante : renouvellement-urbain-des-hauts-de-marcouville@mail.registre-numerique.fr. Elles ont alors été publiées sur le registre dématérialisé.

Quatre permanences ont été assurées par le commissaire-enquêteur afin de recueillir les observations du public :

- ✚ à l'hôtel de ville de Pontoise les samedi 5 et 26 octobre 2024 de 9h00 à 12h00,
- ✚ à la maison du projet le mercredi 9 octobre 2024 ainsi que le lundi 4 novembre 2024, de 16h00 à 19h00.

Enfin, une réunion publique organisée par la mairie de Pontoise et les entités porteuses du projet s'est tenue le jeudi 17 octobre 2024 de 19h00 à 21h à l'école Ludovic Piette à Pontoise, en présence du commissaire-enquêteur. Cette réunion, à laquelle 45 personnes du public environ ont participé, ne faisait pas formellement partie de l'enquête publique. Le commissaire-enquêteur y a cependant participé afin d'entendre les questions, les préoccupations ainsi que les propositions de la population.

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein, permettant la libre expression du public par les différents moyens mis à sa disposition.

Les registres d'enquête papier ont été récupérés et clôturés par le commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence, le 4 novembre à 19h.

La mission première du commissaire-enquêteur est de recueillir les observations et propositions du public. Celles-ci sont, par le présent document, relayées formellement ce jour au porteur de projet. Elles feront l'objet d'une analyse dans le rapport d'enquête qui sera produit dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, soit le 4 décembre 2024. A cette occasion, les conclusions et à l'avis final motivé seront également exprimés.

2. Contributions du public

Sur la période de l'enquête, du 2 octobre au 4 novembre 2024, 25 contributions ont été déposées sur les registres mis à disposition du public :

- ✚ 14 par voie écrite sur les 4 registres mis à disposition : 7 sur le registre de la Mairie de Pontoise et 7 sur le registre de la Maison du Projet
- ✚ 2 par courrier
- ✚ 2 par messagerie électronique à l'adresse email figurant sur l'avis d'enquête
- ✚ 7 via le registre dématérialisé

Ces remarques provenaient d'associations, de particuliers, et d'une élue de l'opposition au Conseil Municipal de Pontoise.

D'une façon générale, il est difficile de quantifier, à partir des contributions réalisées durant l'enquête, la proportion des contributions en faveur ou en défaveur du projet. Si un consensus semble exister sur l'intérêt de réaliser des travaux de rénovation du parking et des extérieurs du quartier des Hauts de Marcouville, les avis exprimés diffèrent sur la solution retenue par le projet.

On peut identifier les sujets de préoccupation et les propositions développées ci-dessous, sur l'ensemble desquels les éléments de réponse et des compléments d'information du maître d'ouvrage sont attendus.

Nota :

- ✚ Les paragraphes ci-dessous constituent une synthèse par le commissaire-enquêteur des avis exprimés durant l'enquête. Il conviendra tant que de besoin de consulter en annexe le tableau de synthèse des contributions ainsi que les courriers reçus par le commissaire-enquêteurs.
- ✚ Les thématiques ci-dessous, numérotées de 1 à 6, sont reprises en face de chaque contribution, en dernière colonne du tableau des contributions joint en annexe.

1. Information du public

Plusieurs contributeurs soulignent un manque de consultation dans le cadre de la concertation préalable, une consultation tardive des propriétaires de boxes dans le courant de l'année 2023 ainsi que des demandes non satisfaites de transmissions de documents techniques et relatifs aux appels d'offres réalisés dans le cadre du projet.

Il conviendra sur ces points de rappeler la chronologie des informations réalisées et les destinataires de ces informations, ainsi que la nature des documents demandés et transmis, au regard en particulier des obligations du porteur de projet à ce sujet.

2. Procédure de rachat ou d'expropriation des boxes, prix de vente, et exploitation des futurs parkings

Le projet de rachat voire d'expropriation des boxes, le principe d'une location à l'issue de la phase des travaux, ainsi que le prix de rachat proposé constituent les principales sources d'incompréhensions et de désaccord de la part du public durant cette enquête. Ainsi, concernant :

- ✚ **Le projet de rachât puis de location des boxes** : le principe même d'un rachat des boxes, qui passerait éventuellement par une expropriation, est remis en cause par plusieurs contributeurs, qui ne comprennent sa nécessité pour la réalisation des travaux ou pour la bonne gestion des futurs parkings. Ces propriétaires contestent par ailleurs le schéma retenu de location, à l'issue des travaux, d'un box dont ils sont actuellement propriétaires. La restitution de la propriété des box à l'issue des travaux est demandée par certains propriétaires (avec contribution financière éventuelle aux travaux réalisés).

- ✚ **Le prix de rachat des box** : parmi les propriétaires qui envisagent de vendre leur parking mais qui ne l'ont pas encore fait, le prix proposé (2500 + 500 euros) apparaît généralement comme insuffisant, voire très insuffisant, et non représentatif de la perte financière qu'ils supporteront. La vétusté de l'ensemble des box, sur laquelle s'appuie l'estimation proposée, n'est pas partagée par ces propriétaires. Certains ont par ailleurs réalisé des travaux de sécurisation de leurs box (remplacement de la porte battante par exemple), pour un coût proche de celui proposé par le projet pour le rachat du box. Des évaluations allant jusqu'à 15 000 euros par box sont évoquées, et la perte de valeur à la revente des appartements dépourvus de box est mise en avant.

L'absence de certitude sur la pérennité du prix de location de 50 euros / mois dans la durée rend le montant de la proposition réalisée par le projet d'autant moins intéressante ; les propriétaires auront reversé en loyers l'intégralité de la somme reçue pour l'achat de leur box en au plus 5 ans.

- ✚ **D'autres points de vigilances, demandes et commentaires en lien avec la solution de parking envisagée** sont avancés par les participants :

- L'assurance d'attribution d'un box et non d'une simple place de parking par appartement à l'issue des travaux avec une solution qui garantissent la sécurité des individus et des véhicules : porte en métal et serrure solide en particulier.
- La façon dont chaque propriétaire actuel de box se verra attribuer ce box, avec la prise en compte des situations individuelles particulières (exemple : personnes à mobilité réduite).
- Les solutions prévues au niveau des boxes et places de parking pour la mobilité électrique.
- La suffisance du nombre de places de parking proposées, en intégrant les parkings visiteurs, ceux liés aux commerces, ainsi que le nombre croissant de véhicules dans les familles.
- Les solutions de parking prévues pour les 2 roues.
- Les accès piétons aux parkings : accès par les sous-sols ou par la dalle, accès pour les personnes à mobilité réduite ...
- La nécessité d'un accès simple et la sécurisation du parking temporaire, et l'importance que les coûts de gardiennage de ce parking temporaire ne soient pas supportés par les copropriétaires.

A noter enfin, et bien que cela ne relève pas à strictement parler du périmètre de la présente enquête, que la contribution D4 précise que certains propriétaires signalent avoir « fait l'objet de diverses menaces de la part de certains des porteurs du projet, afin de les contraindre à céder leur box au prix dérisoire proposé par la CACP ».

3. Amélioration des surfaces aériennes

Concernant les solutions proposées pour les surfaces aériennes, certaines contributions questionnent l'introduction de la voiture dans la résidence. Au-delà de la nécessité présentée par le projet d'avoir recours à cette solution pour le désenclavement du quartier et pour le maintien de l'activité économique, le public qui s'exprime sur ce point déplore l'introduction de nuisances supplémentaires et/ou l'insuffisance des parades prévues. Cela concerne en particulier les nuisances et les risques en termes de sécurité induits par ces nouvelles voies de circulation, décrits voir le paragraphe 4. ci-dessous.

La possibilité d'ouvrir le quartier sur la ville de Pontoise par des moyens alternatifs ou complémentaires est également exprimée :

- Création d'accès supplémentaires pour traverser la RD195, d'avantage de voies piétonnes ou cyclables le long de cette même route pour se rendre dans les centres commerciaux et les quartiers alentours, mais également à l'intérieur du quartier de Marcouville, de parkings à vélo ...
- Transformation de la D915 en boulevard urbain avec une limite de circulation à 50 km/h.

A noter également le besoin exprimé de sélection attentive de la végétation du quartier :

- A des fins de protection des sols et sous-sols (développement des racines en particulier, qui endommagent les structures).
- Pour l'adaptation au changement climatique (résilience, création d'îlots de fraîcheur ...).

4. Qualité de vie et sécurité au quotidien

Une partie des contributeurs voient dans le projet actuel un certain nombre de nuisances qui nécessitent la définition de parades efficaces / complémentaires à celles actuellement retenues :

- Nuisances sonores liées à l'entrée des voitures (trafic, rodéos urbains ...) dans la résidence et au fonctionnement des commerces en soirée, les horaires de fermeture pouvant constituer un levier.
- Dégradation de la qualité de l'air avec l'entrée des véhicules dans le quartier.

Ces deux points concernent particulièrement, mais pas uniquement, les bâtiments en bas desquels seront installés les commerces, ainsi que les bâtiment T11, T12, T13 qui se retrouveront entre deux voies de circulation.

La sécurité associée à la création des nouvelles voies de circulation est également un point de préoccupation important de la part des contributeurs à l'enquête (rodéos urbains, circulation de motos et scooters ...)

Enfin, la collecte des poubelles apparaît également comme une préoccupation : les points de collecte à l'extérieur des bâtiments soulèvent des interrogations ; des points suffisamment nombreux et proches des habitations sont notamment demandés.

Un certain nombre de propositions émergent également des contributions :

- Maintien du city-stade, des aires de jeux et installations sportives.
- Développement de la vie économique et des liens sociaux par l'implantation services, de lieux de culture et de loisirs : cabinet médical, pharmacie, café, salle de conférence, salle des fêtes, marché, locaux dédiés au télétravail ou au coworking, projets sociaux ...
- Amélioration de la mixité sociale et du renforcement de la tranquillité et de la sécurité des habitants par l'attribution de logement à des étudiants, par l'installation de gardiens résidents ...
- Amélioration des usages des parties communes d'immeubles et les espaces collectifs (serre agricole en sous-sol, parcours promeneurs et joggeurs en forêt, terrain de pétanque ...).

Enfin, une contribution propose l'emploi d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïque) dans le quartier (nota du commissaire-enquêteur : applicable uniquement aux nouveaux bâtiments qui seront construits, le projet ne portant pas sur la rénovation des bâtiments existants).

5. Gestion des copropriétés

- Les coûts de gestion de la copropriété sont importants dans le quartier (autour de 400 à 500 euros / mois) et les habitants espèrent, grâce aux rénovations réalisées dans le cadre du projet, parvenir à une baisse de leurs charges mensuelles, location du parking comprise le cas échéant.
- Sur la base des comptes des différentes copropriétés vus comme déséquilibrés et de l'absence de réalisation de travaux d'envergure depuis de nombreuses années, une inquiétude réside également dans le choix d'Erigere pour la gestion futures des sous-sols.

6. Protection de la faune

Contribution de la LPO Île-de-France relatif à la prise en compte de la colonie de moineaux existante sur le site du projet, reprise ici dans son intégralité compte-tenu de sa spécificité et de la précision des faits exprimés.

« Les mesures prévues pour éviter, réduire et compenser les impacts sur cette espèce ne sont pas suffisantes. En particulier, le nombre de nichoirs prévus doit être revu à la hausse. Les nichoirs prévus ont "six entrées", mais trois cavités (il y a deux entrées par cavité), soit 12 cavités pour 11 couples, ce qui est largement insuffisant :

- Il se peut que tous les couples n'aient pas été identifiés.
- Il faut donner du choix aux oiseaux sur l'emplacement de leur nid, l'orientation, la hauteur, la proximité avec les autres couples.
- Il faut mettre les nichoirs de remplacement au plus près des nids naturels, et à chaque emplacement, il faut prévoir au moins une dizaine de cavités.
- Comme les nichoirs ne seront pas nettoyés (il n'est pas spécifié ici qu'ils doivent l'être), il faut donc prévoir que certains nichoirs ne seront éventuellement pas utilisables certaines années jusqu'à ce qu'ils ne soient plus infestés, par exemple. Il faut donc prévoir des nichoirs de substitution.
- Les moineaux sont en déclin et le nombre de couples observé est celui d'une population en déclin. Pour rétablir une population "normale", il faut donc multiplier les opportunités pour les oiseaux de nicher.
- De plus, les premières visites et prises de possession de cavités peuvent intervenir dès début février, parfois même avant. Il faut que les cavités soient obstruées pour mi-janvier au plus tard. Les nouvelles cavités doivent être disponibles à la même date sinon les moineaux vont aller en chercher ailleurs, sans certitude d'en trouver. Enfin, il faut conserver les haies et la strate arbustive en général. Il est indiqué la présence de quelques espèces envahissantes. Il conviendra de les arracher et de les remplacer par des espèces locales (se référencer au site vegetal-local.fr), en maintenant la plus grande diversité d'espèces. Il ne faudra ni tailler ni arracher en période de reproduction (février-juillet), et ne tailler et arracher que par parties (ne pas tailler toute la longueur d'une haie d'un coup, par exemple). Pour conclure, en l'état, nous considérons que l'impact sur la colonie sera tel que le porteur de projet a l'obligation de prévenir la DRIEAT et de déposer un dossier de demande de dérogation "Espèces protégées". »

3. Questions du commissaire-enquêteur

⚡ Solutions de substitution pour les surfaces aériennes

En complément des thématiques 3 et 4 ci-dessus, il est demandé de présenter les variantes étudiées du projet qui auraient permis :

- De répondre aux problématiques d'enclavement et d'attractivité de Marcouville sans nécessairement créer des voies de circulation qui pénètrent le quartier.
- De limiter l'exposition de certains habitants (des bâtiments 1, 2, 3 (T13, T12, T11) en particulier) aux nuisances liées à cette circulation par un schéma de circulation alternatif en particulier.

⚡ Solution proposée pour les surfaces en sous-sol

- L'expropriation de 304 lots de places de stationnement (boxes) est prévue au titre du projet. Ces expropriations sont présentées comme nécessaires pour assurer la bonne gestion ultérieure des parkings par Erigere. Il est demandé de préciser dans quelle mesure la possession de 100% des places de parking est nécessaire pour la réalisation du projet, et de présenter les autres options étudiées, qui auraient pu permettre d'éviter ces expropriations.
- Il est par ailleurs demandé de préciser dans quelle mesure une négociation amiable a pu être menée relative au rachat de ces places de stationnement, ainsi que pour les appartements et les commerces concernés par le projet.
- Un coût de 2500 euros + 500 euros de emplois, soit 3000 euros, est prévu pour l'acquisition des 304 boxes. Ce prix a été déterminé par la Direction Départementale des Finances Publiques du Val d'Oise, sur la base de la valeur la plus basse de l'étude réalisée, sur laquelle une décote de 10% pour enclavement est appliquée. Cette étude, qui s'appuie sur 6 ventes représentant 7 boxes, ne précise pas l'état des boxes vendus. Il est demandé de préciser les éléments qui ont conduit à considérer l'estimation la plus basse de l'étude comme la plus représentative de l'état des boxes du quartier de Marcouville. Il est également demandé pourquoi une proposition financière unique a été réalisée à l'ensemble des propriétaires, l'ensemble des boxes ne présentant pas tous les mêmes caractéristiques (tailles non identiques), ni le même état de dégradation.
- Enfin, concernant le prix de location envisagé pour les futurs boxes, il est demandé de préciser les éléments qui permettent d'estimer à 50 €/mois la location d'un box à l'issue des travaux, et les éléments qui permettent de penser que ces loyers resteront maîtrisés dans le temps (hors inflation).

J'attire votre attention sur l'importance de me communiquer votre mémoire en réponse au plus tard le 19 novembre 2024 afin de me permettre de rédiger mon rapport pour le 4 décembre 2024.

Remis en mains propres à Pontoise, le 7 novembre 2024.

Le commissaire enquêteur



M Gauthier Ballard

Le représentant du maître d'ouvrage



Mme Fabrice Laura

Annexes au procès verbal de synthèse

Annexe 1

Contributions à l'enquête publique

N°	Origine	Date	Contributeur	Contribution	Thématiques principales
E1		07/10/2024	M. Djoumsi	Madame, Monsieur, En réponse à votre courrier du 03/09/2024, vous trouverez notre réponse en pièce jointe. En vous souhaitant une bonne semaine. ⇒ <i>Note du commissaire-enquêteur : la pièce jointe évoquée porte le refus de vente du box par son propriétaire</i>	2
E2	Contribution par email	04/11/2024	Association La Family Concept	<p>Les sujets de préoccupation portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la précarité, l'insécurité et les difficultés du quotidien que traversent les habitants • la définition des infrastructures, équipements sportifs ... dans le cadre du projet, • l'aménagement des logements et la réfection des intérieurs, la place de l'écologie, le développement économique grâce à la mise à disposition de futurs locaux à usage social ou commercial. <p>L'association propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une concertation de l'aménagement intérieur des logements afin de favoriser le bien être des habitants au sein de leurs logements, • l'emploi d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïque, végétalisation, rénovation thermique ambitieuse...), le réemploi de matériaux afin de réduire l'impact carbone du chantier, • l'amélioration des usages des parties communes d'immeubles et les espaces collectifs (serre agricole en sous-sol, parcours promeneurs et joggeurs en forêt, terrain de pétanque ...) • le développement de la vie économique sur le quartier et des liens sociaux grâce à des services et des équipements partagés tel que : un laboratoire de cuisine, le développement les circuits courts avec les agriculteurs du Vexin et de l'agglomération, la création d'espaces de coworking, ... l'ouverture d'un café lieu de vie intergénérationnel, une salle de conférence, une salle des fêtes, un marché, des cabinets médicaux, une pharmacie... <p><i>Voir le mail en annexe au présent pv de synthèse</i></p>	3, 4
D1	Registre dématérialisé	15/10/2024	M. Pognon	Le projet en soi est louable et nous voulons tous que cela se réalise mais à quel prix pour nous propriétaires qui malheureusement avons nos box sous la dalle. Comme je l'avais exprimé donc ma lettre de refus de vente ci-joint, je suis disponible et ouvert à toute discussion mais il est important que le vente du box se fasse à un prix raisonnable si telle est la dernière option. Si Marcouville se retrouve dans cette situation, c'est la faute avant tout des différents dirigeants ou responsables municipaux qui n'ont pas su faire de la prévention en votant des travaux dans le temps. De plus 70% du parc immobilier est locatif et géré par la mairie. Il lui revient de savoir ceux à qui elle offre de logements sociaux à Marcouville. Seuls les travaux ne vont pas tout résoudre. Enfin, je trouve qu'il manque un truc capital dans ce projet - ne pas réserver des locaux dédiés au télétravail ou au coworking pour les propriétaires de la résidence qui peuvent parfois être en situation de télétravail. Je ne vends en aucun cas mon box. Accordez-moi un autre box fermé à la fin de travaux.	2, 3, 4
D2		23/10/2024	Mme Jouracliov	Je ne suis pas d'accord avec le projet tel qu'il est prévu actuellement. Aucune concertation n'a été faite avec les propriétaires, seuls les locataires ont été conviés en son temps aux ateliers. Les propriétaires n'ont été informés que fin 2023 que leurs box leur seraient rachetés à un prix nettement inférieur à leur valeur réelle ce qui au départ n'était pas prévu. Mon box est situé sous mon immeuble et ne peut donc pas être détruit. Au mieux il y aura un coup de peinture et peut-être le sol sera-t-il réasphalté. Or, le projet prévoit qu'il me soit racheté 2500 € puis reloué à 50 € (valeur 2023 - à quel prix en 2030 ??). Au bout de 4 ans la somme perçue aura en totalité été reversée à Erigere, qui est le seul gagnant dans ce projet. Je n'aurai plus rien. Une expropriation qui prévoit le rachat d'un garage pour sa relocation au même propriétaire est-elle vraiment légale ? Ce projet, plutôt opaque (car nous n'avons jamais pu obtenir l'entièreté des documents (à commencer par l'appel d'offre, les études	1, 2, 3, 4, 5

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

N°	Origine	Date	Contributeur	Contribution	Thématiques principales
				<p>techniques et budgétaires)), n'a pas pour but d'améliorer le cadre de vie des habitants et réduire leurs charges (une baisse de 80 € seulement est prévue!!), mais d'une part de permettre à Mme la maire de cocher la case " c'est moi qui ait réhabilité Marcouville" probablement pour ses futures ambitions électorales, et d'autre part, de donner à Erigere la totale mainmise sur la résidence alors même que cet organisme est largement critiqué pour sa gestion de la partie locative.</p> <p>Le projet semble parfois manquer de réalisme. Rien n'est prévu pour les voitures électriques par exemple. Comment, à terme, pourra-t-on recharger une voiture électrique si le garage (ou la simple place de parking) est trop éloigné de l'appartement du locataire pour qu'il puisse y passer une installation ? L'Etat pousse les gens à passer à l'électrique, le projet de Marcouville fait plutôt le contraire.</p> <p>L'organisation du parking pendant les travaux pose également question. Le "parking" (en fait un terrain vague) est non seulement difficile d'accès (sans parler de la qualité du sol en cas de pluie notamment) mais loin des bâtiments. Rien n'a été pensé pour faciliter les habitants pendant les travaux. Même s'il est soi-disant prévu un gardiennage, cela ne sera pas sans frais supplémentaires à la charge des co-propriétaires.</p> <p>Le projet prévoit l'ouverture de la résidence sur l'extérieur par le biais de la création d'une route au milieu de la résidence. Pas sûr que cela résolve le problème des rodéos urbains. Pour autant il est difficile de repérer cette route notamment sur la maquette qui nous a été présentée, celle-ci n'ayant visiblement pas été actualisée.</p> <p>Si la résidence mérite effectivement d'être réhabilitée, compte tenu du refus d'investissement pendant des années de la part du bailleur social, il faudrait revoir le projet afin que ce soit bien les habitants de Marcouville (locataires et co-propriétaires) qui bénéficient de la réhabilitation. Ce projet en l'état, est trop ambitieux financièrement, il se fait au détriment des intérêts des co-propriétaires mais surtout au profit de la mairie et d'Erigere.</p>	
D3		24/10/2024	Anonyme	<p>On en est là, à cause d'une dizaine de véhicules qui ont brûlé en dehors des box. Comme solution, le bailleur social propose de démolir ces derniers. Ce qui est incompréhensible. Le sous-sol est assuré, quel est le montant des indemnités payées par les assureurs après le sinistre ? personne n'en parle. La rénovation a bon dos, tout ceci n'est que subterfuge pour nous dépouiller. Après le sous-sol et le terrain, viendra très vite le tour des appartements qu'il faudra brader sous la contrainte. Sous prétexte de modernité à Pontoise, on veut faire traverser une résidence par une route. C'est exactement le contraire à Paris où des rues et places sont désormais fermées à la circulation. L'ouverture de la résidence à la ville peut se faire de manière douce, avec des voies piétonnes, des pistes cyclables, etc. Je rêve d'une voie piétonne le long de la D915 pour se rendre dans les centres commerciaux de Leclerc et Auchan, au théâtre de Louvrais, à la piscine, etc. Ce projet n'est pas dans l'intérêt des résidents. Ce qu'il nous faudrait prioritairement, c'est du personnel de surveillance, non seulement au sous-sol mais également sur la dalle.</p>	3, 4, 5
D4		30/10/2024	M Zerna Avocat à la Cour	<p>Observations pour le compte de copropriétaires</p> <p>Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance des observations et des six documents annexes, rassemblés en un seul fichier PDF ci-joint, que je dépose dans la présente enquête publique pour le compte de 52 copropriétaires des Hauts de Marcouville. Je vous remercie de bien vouloir annexer ces observations de mes clients à votre rapport et les prendre en considération dans vos conclusions et votre avis sur le projet.</p> <p>⇒ Voir le courrier déposé sur le registre dématérialisé (également reçu par courrier à destination du commissaire-enquêteur) en annexe au présent pv de synthèse</p>	1, 2, 3, 4, 5
D5		31/10/2024	Ligue de Protection des Oiseaux Île-de-France	<p>La LPO Île-de-France souhaite émettre un avis relatif à la prise en compte de la colonie de moineaux existante sur le site du projet. Les mesures prévues pour éviter, réduire et compenser les impacts sur cette espèce ne sont pas suffisantes. En particulier, le nombre de nichoirs prévus doit être revu à la hausse. Les nichoirs prévus ont "six entrées", mais trois cavités (il y a deux entrées par cavité), soit 12 cavités pour 11 couples, ce qui est largement insuffisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il se peut que tous les couples n'aient pas été identifiés. - Il faut donner du choix aux oiseaux sur l'emplacement de leur nid, l'orientation, la hauteur, la proximité avec les autres couples. - Il faut mettre les nichoirs de remplacement au plus près des nids naturels, et à chaque emplacement, il faut prévoir au moins une dizaine de cavités. - Comme les nichoirs ne seront pas nettoyés (il n'est pas spécifié ici qu'ils doivent l'être), il faut donc prévoir que certains nichoirs ne seront éventuellement pas utilisables certaines années jusqu'à ce qu'ils ne soient plus infestés, par exemple. Il faut donc prévoir des nichoirs de substitution. 	6

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

N°	Origine	Date	Contributeur	Contribution	Thématiques principales
				<p>- Les moineaux sont en déclin et le nombre de couples observé est celui d'une population en déclin. Pour rétablir une population "normale", il faut donc multiplier les opportunités pour les oiseaux de nicher.</p> <p>De plus, les premières visites et prises de possession de cavités peuvent intervenir dès début février, parfois même avant. Il faut que les cavités soient obstruées pour mi-janvier au plus tard. Les nouvelles cavités doivent être disponibles à la même date sinon les moineaux vont aller en chercher ailleurs, sans certitude d'en trouver. Enfin, il faut conserver les haies et la strate arbustive en général. Il est indiqué la présence de quelques espèces envahissantes. Il conviendra de les arracher et de les remplacer par des espèces locales (se référer au site vegetal-local.fr), en maintenant la plus grande diversité d'espèces. Il ne faudra ni tailler ni arracher en période de reproduction (février-juillet), et ne tailler et arracher que par parties (ne pas tailler toute la longueur d'une haie d'un coup, par exemple). Pour conclure, en l'état, nous considérons que l'impact sur la colonie sera tel que le porteur de projet a l'obligation de prévenir la DRIEAT et de déposer un dossier de demande de dérogation "Espèces protégées".</p>	
D6		03/11/2024	Anonyme	<p>Quid de l'amiante dans le parking ? Je ne crois pas avoir vu le volet désamiantage du projet.</p> <p>Le commissaire-enquêteur : la question de l'amiante est bien prise en compte par le projet</p>	4
D7		04/11/2024	Association Pontoise Ensemble	<p>Les propositions portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La nécessité de transformer la RD915 en boulevard urbain avec une limite de circulation à 50km/h • Le développement des itinéraires cyclables et des parkings à vélos • L'amélioration de la mixité sociale et le renforcement de la tranquillité des habitants par l'attribution de logement à des étudiants, l'installation de gardiens résidents, • La recherche de solution efficace pour la lutte contre les îlots de chaleur par la végétalisation et pour la bonne gestion des eaux pluviales • La recherche d'une conciliation sur le prix de rachat des boxes, actuellement jugé insuffisant <p style="text-align: right;">⇒ Voir le courrier en annexe au présent pv de synthèse</p>	2, 3, 4
P1	Registre de la Mairie de Pontoise	26/10/2024	M Maillebuau	<p>Pouvez-vous conserver le niveau de service actuel de mon box ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Box fermé avec porte en métal et serrure solide • Electrification à partir de mon appartement • Remarque : espaces verts : j'ai noté que les arbustes actuels ont des racines trop puissantes qui endommagent les dalles en béton et créent des infiltrations 	2,3
P2		26/10/2024	M Hadoroch	<ul style="list-style-type: none"> • Je ne suis pas pour l'expropriation de mon box et de le louer ensuite à Erigere qui n'ont jamais fait les travaux pour le parking. 	2, 5
P3		26/10/2024	Mme Duran	<ul style="list-style-type: none"> • Les copropriétaires ont été informés mi-2023 du projet d'expropriation des box. Il y a un manque de concertation préalable et d'information sur ce point. Pour se faire entendre, les copropriétaires se sont constitués en collectif « Collectif des copropriétaires de Marcouville » et sont allés à la rencontre de Mme la Maire de Pontoise et de M le vice-président de l'urbanisme de développement durable de la CACP. Nos demandes ne sont pas entendues. Erigere a prouvé son incapacité à gérer les sous-sols. Les copropriétaires sont inquiets que la suite du projet lui soit confiée. 	1, 5
P4		26/10/2024	M Turpin	<ul style="list-style-type: none"> • Nous n'avons jamais pu obtenir l'entièreté des documents à commencer par l'appel d'offre, les études techniques. 	1
P5		26/10/2024	M Marcellesi	<p>Dans son courrier, le propriétaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • exprime son désaccord pour le prix proposé pour le rachat de son box, ainsi que la perte associée de valeur de son appartement • S'interroge sur les comptes de la copropriété <p style="text-align: right;">⇒ Voir le courrier en annexe au présent pv de synthèse</p>	1, 5
P6		26/10/2024	M et Mme Ehui	<p>Nous souhaitons bien vendre notre box à un prix correct (pas 3000€) c'est peu (5000€) et avoir un box fermé une fois les travaux terminés. Actuellement nous lisons tellement de choses sur Erigere que je ne sais pas quoi penser. Pour notre confort et surtout notre sécurité on a besoin de ces travaux dans de bonnes conditions</p>	2
P7		26/10/2024	Mme Nguyen Dérosier	<p>Présidente du groupe « Pontoise Ecologique et Solidaire » au conseil municipal de Pontoise. J'ai été contactée par le collectif de copropriétaires depuis l'été 2023, au motif qu'ils n'ont pas été associés à la méthode et à la réflexion sur le réaménagement des boxes en sous-sol. Je les accompagne depuis dans leurs démarches et je constate qu'ils ne sont pas entendus. J'ai personnellement demandé à la maire de Pontoise des réunions d'échanges avec le collectif, proposition sur laquelle Madame la Maire a indiquée son accord. Depuis, je ne peux que constater l'absence de concertation, d'écoute et de prise en compte des demandes de ce collectif. Pour relayer leurs avis et leurs demandes, j'ai écrit des tribunes</p>	1, 2

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

N°	Origine	Date	Contributeur	Contribution	Thématiques principales
				politiques, fait une intervention en conseil communautaire et plusieurs interventions en conseil municipal, sans succès. Je les communiquerai à M le commissaire-enquêteur. Sur le parking provisoire pendant les travaux, je souhaite savoir si les copropriétaires devront contribuer financièrement aux frais de gardiennage.	
MP1	Registre de la Maison du Projet	02/10/2024	M et Mme Nouchet	Nous souhaiterions savoir où se trouveront les nouveaux stationnements et seront-ils fermés ? Et les tarifs ?	2, 3
MP2		9/10/2024	M Gilbert	Membre du Comité Directeur contre la DUP ainsi que sur le montant expertisé par un cabinet d'expertise d'état à 2500 + 500 euros. Par le Comité Directeur ainsi que les adhérents, procédure en cours par un avocat spécialisé : 1. Procédure contre la DUP 2. Procédure contre le montant alloué par l'Agglo de Cergy Pontoise Pour finir, deux syndicats : Immo de France et LogiM pour une AG le lundi 21 octobre 2024 pour l'abstention du bâtiment C qui n'existe pas. C'est en fait l'ASL, et cependant une enquête sur la DUP avant phase finale du 04/11/2024	2
MP3		9/10/2024	M et Mme Jabourek	Propositions – Questions : 1. Nous attendons vivement que nos charges diminuent. Actuellement (pour un F5-F6) nous payons environ 500 euros par mois. Si cela pouvait être réduit d'à peu près 200 euros par mois nous serions heureux... 2. Assurer vraiment la sécurité des habitants : enfants, personnes âgées, et autres habitants pour éviter les renversements par tel véhicule ou tel autre (motos, scooters ...) : cela est déjà arrivé : donc, veiller à ce que l'ouverture de la résidence sur la Nationale 184 ne permette pas aux véhicules, y compris les automobiles d'entrer au cœur de la résidence et d'augmenter le danger ... Exemple : pour aller à l'école, les enfants traversent la nouvelle rue ... 3. Les services : pour nombre d'habitants présents à Marcouville (dans la résidence), nous n'avons plus de médecin, pas de pharmacie et autres services utiles pour la vie quotidienne Et suite à l'effondrement de la dalle et aux incendies qui ont eu lieu, il y a des tôles ondulées qui ont bloqué certains passages entre les différents lieux de la résidence (ce qui est quand même assez désagréable). Nous attendons une amélioration à ce sujet PS : la résidence créée dans les années 1970, les familles y résidant n'avaient pas de voiture ou une voiture, bref : le nombre de véhicules automobiles étaient moins nombreux. Aujourd'hui, souvent les hommes et les femmes ont leur véhicule, parfois également un 1 ou 2 grands enfants : du coup, le nombre de véhicules s'est multiplié : ce serait important de veiller à ce que puissent se garer dans la résidence ou en proximité de celle-ci ...	2, 3, 4, 5
MP4		9/10/2024	Mme Traoré	Mme Traoré est favorable à la réalisation des travaux de rénovation des Hauts de Marcouville. Ces travaux sont les bienvenus, pour des raisons de sécurité en particulier. Mme Traoré n'est pas d'accord avec l'expropriation des boxes. Elle voudrait des garanties sur la durée (plusieurs dizaines d'années) sur le maintien du loyer des box à 50 euros / mois. En alternative, à l'issue des travaux, elle souhaiterait récupérer la propriété de son box (après paiement de loyers équivalents au prix des travaux).	2, 4
MP5		04/11/2024	Anonyme	Comment se fera le ramassage des déchets et des encombrants ? La collecte des déchets posera problème si cela se limite à la voie des pompiers Comment palier entre le (bâtiment) 37 et le 46 pour les personnes handicapées (pente importante dans le parking) ?	3, 4
MP6		04/11/2024	M et Mme Dessalle	Nous sommes spoliés de nos garages pour un prix dérisoire ; nos appartements perdent de ce fait de leur valeur, c'est inadmissible	2
MP7		04/11/2024	Association La Family Concept	Voir la contribution E2 du registre dématérialisé	
C1	Courrier	02/10/2024	Fondation pour le Logement social	Courrier du 26/09 reçu le 02/10 de la Fondation pour le Logement social : offre d'achat du box acceptée.	1
	Registre de la Mairie d'Osny	/	/	Aucune contribution du 2 octobre au 4 novembre 2024	/
	Registre de la CACP	/	/	Aucune contribution du 2 octobre au 4 novembre 2024	/

Contribution D7 - Association Pontoise Ensemble – 4/11/2024

Bénédicte Ariès
Présidente
Association Pontoise ensemble
3 ruelle des Poulies
95300 Pontoise
e-mail : contact@pontoisensemble.asso.fr

Pontoise, le 4 Novembre 2024

Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Contribution de l'association Pontoise Ensemble à l'enquête publique sur le Projet de Renouvellement Urbain des Hauts de Marcouville

Pontoise Ensemble est une association pontoisienne créée en 2008 qui a pour but de favoriser les échanges, les débats, l'action commune entre habitants sur des sujets d'intérêt local, d'encourager les mobilisations citoyennes, de promouvoir la démocratie locale à Pontoise et dans l'agglomération. C'est donc à ce titre que nous vous soumettons la présente contribution.

Nécessité de transformer dès le début de l'opération ANRU la RD195 en boulevard Urbain

Le projet ANRU cherche, à juste titre, à renouer le quartier de Marcouville avec la ville de Pontoise par l'Est dans la continuité du projet initial dessiné par L. Arretche. Cette réouverture ne peut pas être pleinement réalisée tant qu'on laisse la plaie de la RD195 en l'état. La rénovation de la passerelle et du passage souterrain coupant cet axe ne sont pas suffisants pour recréer ce lien. Il est indispensable de créer d'autres accès entre le quartier de Marcouville et l'école Ludovic Piette via des passages piétons et cyclistes au niveau de la chaussée de la quatre voies.

Nous demandons donc la transformation de la RD195 en boulevard Urbain à vitesse limitée à 50 km/h permettant d'y installer des feux tricolores pour sécuriser de tels accès. La RD195 ayant déjà sa vitesse limitée à 70Kmh sur ce tronçon, et ces feux synchronisés avec les feux existants au croisement avec l'A15 ce changement aurait un impact limité sur la fluidité de la circulation pour un gain maximum pour les habitants du quartier. De plus cela réduirait significativement les nuisances sonores qu'endurent les habitants et les élèves de l'école (voir pages 297 à 300) car la RD195 est la principale source pour ce type de pollution. Par le même coup cela diminuerait la pollution engendrée par la circulation automobile pour le bien de tous (voir pages 308 à 311) .

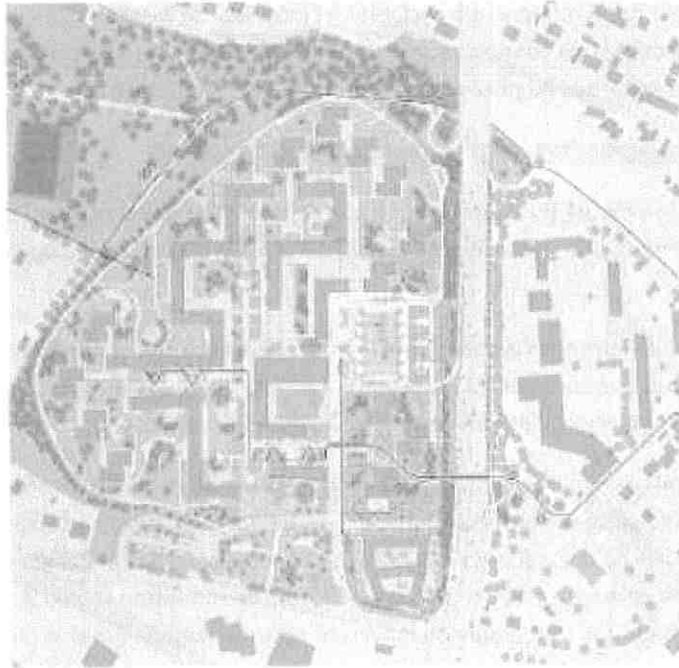
Les coûts engendrés par ce changement seraient par ailleurs très raisonnables et peuvent entrer dans l'épuration de l'ANRU.

Développer les itinéraires cyclables et les parkings vélos

La prise en compte des déplacements cyclables semble le parent pauvre de l'étude sur les déplacements. Nous en voulons pour exemple le plan cyclés de l'étude d'impact (page 74). Outre qu'il n'aborde que de manière très limitée la circulation des vélos au niveau de la dalle, il omet des voies cyclables actuellement très utilisées comme la voie pompier, la piste cyclable le long de la RD195 permettant de relier Marcouville d'un côté au quartier des Louvrais et à l'hôpital et de l'autre à Cergy centre, de même que la sente des beaux soleil.



LE PLAN CYCLES



Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

Figure 40 - Intégration des pistes de projet

Bizarrement des pistes cyclables existantes identifiées en page 250 n'apparaissent même pas sur ce schéma.

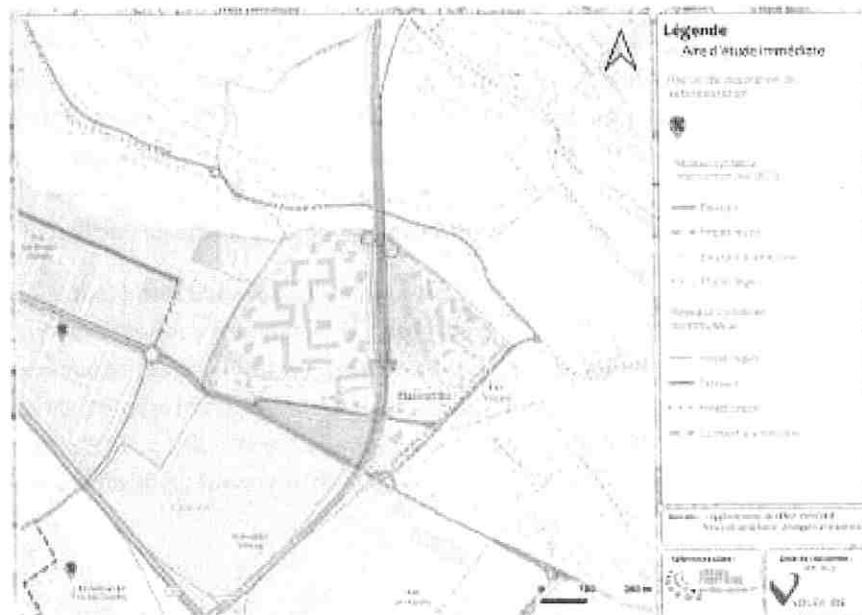


Figure 41 - Axes d'étude immédiate de l'axe d'étude immédiate

Cette vision très restrictive nous paraît en contradiction flagrante avec la volonté de promouvoir les déplacements cyclables.

Nous demandons un vrai schéma des déplacements cyclables à l'intérieur de Marcouville qui prenne en compte et améliore les possibilités de connexion avec les villes de Pontoise, Cergy et Osny et la mise en place de parkings vélos sécurisés au plus près des immeubles d'habitation.

Améliorer la mixité sociale du quartier et renforcer la tranquillité des habitants

Erigère et la Ville ne doivent pas manquer l'occasion unique que représente l'ANRU d'apporter aux Pontoisiens des logements qui leur manquent. Il faut en outre renforcer la mixité sociale du quartier et le lien entre les habitants.

La transformation des chambres du foyer des jeunes travailleurs en résidence senior semble aller dans le bon sens. Cette transformation serait encore meilleure si on y prévoyait une résidence mixant senior en besoin d'accompagnement et personnes en situation de handicap.

Afin de diminuer la division d'appartement de copropriétés privées en co-locations étudiantes souvent perturbatrices de la tranquillité des autres occupants il serait bon que le bailleur social ouvre certains logements des familles à la colocation pour des publics en formation (sans mélanger les filières qui génèrent des rythmes de vie spécifiques : étudiants en fac, en formation sanitaire et social, en école supérieure ou en prépa). Le manque de logement pour ces populations est criant sur Cergy-Pontoise.

La modération du loyer permettrait de demander un engagement social auprès des habitants du quartier. La gestion co-locative n'est pas usuelle pour le bailleur social mais il peut passer le relais à une association. Ainsi l'AFEV peut organiser des colocations solidaires pour étudiants bénévoles autour du logement. Cf <https://www.paris.fr/pages/colocation-solidaire-loyer-moderé-pour-etudiants-benevoles-16121>

Toujours pour améliorer la mixité sociale dans le quartier pour les nouveaux immeubles il s'agirait de repenser la répartition des logements : rassembler sur la montée d'escalier (rdc et 1er étage) , des logements de taille petite et moyenne pouvant attirer senior et étudiants, , partageant sur l'immeuble un espace d'animation commun avec les résidents familiaux . C'est-à-dire les penser en immeubles intergénérationnels accueillant plusieurs types de foyer. Il y a des exemples de logements locatifs de ce type à Cergy (Les Closbilles) et Saint Ouen l'Aumône (Blanche de Castille).

Si l'on veut prendre à bras le corps le problème de la tranquillité des habitants il faut, en plus des mesures annoncées pour les forces de l'ordre que **l'office HLM remette des gardiens**, au plus près de chaque groupe de tour ou d'immeuble et leur redonne de vrais responsabilités et pouvoirs afin qu'ils participent à la sécurisation du quartier. Ils pourraient aussi reprendre en responsabilité les tâches de nettoyage et de petite maintenance de façon bien plus efficace que des prestataires extérieurs car ils sont au contact direct des habitants. Et faisant cela ils assureraient un rôle indispensable d'animation et de lien social.

Gestion de l'Espace public aérien

Dans le cadre de l'ANRU, la Ville prend ENFIN la gestion des espaces publics aériens.

C'est un point indispensable mais pas suffisant. Les résultats de l'étude d'impact (page 338) montrent que l'existant paysager existant est loin d'être adapté au changement climatique. Il y a la dalle et des arbustes en jardinière mais aussi du sol naturel et la possibilité de vrais arbres dans ce grand ensemble.

A l'origine les eaux pluviales étaient plutôt concentrées vers la partie centrale de la dalle puis évacuées vers le vallon de la Viosne. On ne voit pas encore comment celles-ci pourront être mieux rendues au sol de façon la plus diffuse possible (page 341), ce qui contribuerait à la résilience de la végétation et à la climatisation naturelle du quartier.

Il faut donc selon nous absolument revoir de fond en comble la couverture du sol et le choix des plantations afin qu'ils soient les plus résilients possibles face au changement climatique et qu'ils participent à la lutte contre les îlots de chaleur. Le choix des revêtements, pelouses, massifs et espèces d'arbres devra tenir compte du changement climatique en cours, et de l'aptitude de ces espèces à s'accommoder de ce changement pour générer une baisse sensible des températures extrêmes.

La page 339 montre clairement que le projet ne prend pas assez en compte ce risque et que son impact sur les îlots de chaleur est très limité. **Nous demandons que l'étude soit reprise et trouve des solutions d'améliorations plus importantes dans la lutte contre les îlots de chaleur et la diffusion des eaux pluviales.**

Valeur de rachat des parkings

Le projet ANRU entraîne le rachat de 304 parkings à leurs propriétaires actuels. Ils seront réhabilités puis mis en location par Erigère au tarif de 50 Euros par mois. Ces Boxes individuels ont été évalués forfaitairement à 2 500 € chacun.

Pontoise Ensemble a été contacté par de nombreux propriétaires qui se plaignent de la faiblesse du montant. Les propriétaires des boxes les plus grands se sentent particulièrement lésés car le montant de rachat est identique quel que soit le parking. Les propriétaires font valoir qu'au tarif de location proposé, le rachat couvre à peine 4 années de location future. Ils ne sont pas convaincus par l'estimation des impacts financiers qui leur a été présenté et s'opposent au rachat de leur parking.

Cette situation risque de bloquer le planning du projet en particulier si ces propriétaires regroupés font appel des jugements d'expropriation. **Nous demandons donc qu'une procédure de conciliation soit mise en place afin de trouver au plus vite un accord sur le prix de rachat de ces boxes.**

Nous vous remercions de l'attention que voudrez bien porter à cette contribution et nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information.

Pour l'association Pontoise Ensemble

Bénédicte Ariès

Présidente

Contribution pour le compte de 52 copropriétaires des Hauts de Marcouville – 30/10/2024

Charlie ZERNA

Avocat à la Cour

1 bis, boulevard Edgar Quinet – 75014 PARIS
charliezerna.avocat@icoullook.fr
Tél. : +33 (0)6 76 99 28 55

**Monsieur Gauthier BALLARD, commissaire-
enquêteur**
Hôtel d'agglomération de Cergy-Pontoise
Parvis de la Préfecture
95000 CERGY

Paris, le 30 octobre 2024

Par L.R.A.R. et par dépôt sur le registre numérique

Dossier : Copropriétaires des Hauts de Marcouville – Expropriation à Pontoise

N/Réf. : CZ – Hauts de Marcouville

**V/Réf. : Enquête publique unique – Projet de renouvellement urbain des Hauts de
Marcouville à Pontoise**

**Objet : Observations pour le compte de plusieurs copropriétaires de la résidence des
Hauts de Marcouville**

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je m'adresse à vous dans le cadre de l'enquête publique visée en références, afin de vous faire part des observations des copropriétaires suivants, qui sont tous propriétaires d'au moins un box en sous-sol de la résidence des Hauts de Marcouville à Pontoise (95300) :

- Monsieur Samuel AGYEI KWARTENG ;
- Monsieur Saïd AMARRAT ;
- Madame Aurélie ANFISSI et Monsieur Abdelaziz ANFISSI ;
- Madame Eunice ASSEM ;
- Madame Pauline BALMY ;
- Monsieur Kamel BOUCHOUICHA ;
- Monsieur Mustafa BOYACI ;
- Madame Rukiye BOYACI et Monsieur Osman BOYACI ;
- Monsieur Sébastien CATALAN ;
- Monsieur Christophe CHATEAU ;
- Madame Nawel CHINE et Monsieur Lazhar CHINE ;
- Monsieur et Madame COMTE ;
- Monsieur Bachilain Marcial DJOUMSI NGANTEU et Madame Tatiana DJOUMSI NGANTEU ;
- Madame Olga DURAN NGOSSEI ;

SIREN 807 873 245 – Toque Paris D301

- Madame Zahra EL ASSASS et Monsieur Brahim EL ASSASS ;
- Monsieur Hervé GILBERT ;
- Madame Fatma GUNEY et Monsieur Mutlu GUNEY ;
- Monsieur Marcel HARDOROCK ;
- Madame Mariana IATCO ;
- Madame Florence JOURAVLIOV et Monsieur Valéry JOURAVLIOV ;
- Monsieur Murat KOCAK et Madame Pakize KOCAK ;
- Monsieur Mustafa KOCAK et Madame Nazan KOCAK ;
- Monsieur Sewa LASSEY ;
- Madame Isabelle LECHA-VIMONT, Madame Célia LECHA et Monsieur Marc LECHA ;
- Madame Patricia MENEKEU WAMO ;
- Monsieur Teddy MOIRET et Madame Léandra PAUL ;
- Monsieur Jean-Pierre MOUMELE ;
- Monsieur Ali MOUSSAFIR ;
- Monsieur Abderrahman MOUTAOUKIL et Madame Amina MOUTAOUKIL ;
- Monsieur Christian NKOUJOKAM NGABMEN ;
- Monsieur Lorys POGNON ;
- Madame Blandine RAYMOND ;
- Madame Marie-Sandrine RAYMOND ;
- Madame Domingas RODRIGUES FERREIRA ;
- Monsieur Umapathy ROUBERT ;
- Monsieur Abdelkabar SAIDI ;
- Monsieur Ludovic TURPIN ;
- Madame Nicoletta WANDJI KEPSU ;
- et la SCI TCHOUATAT ASSOCIES.

Pour votre parfaite information, mes clients font partie d'un collectif de copropriétaires des Hauts de Marcouville qui s'est constitué face à la menace d'expropriation de leurs box en sous-sol. Ce collectif a déjà interpellé à plusieurs reprises la ville de Pontoise et la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (ci-après « CACP ») sur ce projet et l'action de ce collectif a été relayée par la presse dans plusieurs articles (*voir en annexes les lettres adressées par le collectif et les articles de presse*).

Mes clients entendent formuler ci-après des observations sur plusieurs aspects du projet, tant sur la procédure suivie, le contenu du dossier soumis à enquête publique et, surtout, sur le projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville qui pourrait entraîner leur expropriation.

I. Sur la concertation préalable

Mes clients estiment ne pas avoir été véritablement consultés dans le cadre de la concertation préalable à ce projet d'aménagement, obligatoire avant la création de la zone d'aménagement concerté (ci-après « ZAC »).

Tout d'abord, les premières modalités de concertation décidées le 6 décembre 2022 étaient non seulement particulièrement limitées pour un projet d'aménagement de cette ampleur, mais en outre, elles ne se déroulaient pas dans la résidence des Hauts de Marcouville, ni même dans le quartier de Marcouville :

Les modalités de concertation seront les suivantes :

- Publication d'un article dans le bulletin municipal de la Ville de Pontoise et dans le magazine « Treize comme Une ».
- Présentation du projet et de son contexte sur des panneaux en Mairie de Pontoise et à l'Hôtel d'Agglomération avec mise à disposition d'un registre d'observations du public pendant six mois

Extrait de la délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise du 12 décembre 2022

L'absence de mesure de concertation préalable prévue « sur site » est particulièrement préjudiciable pour un quartier présenté comme « enclavé » et qui se trouve éloigné à la fois de la Mairie de Pontoise et de l'Hôtel d'Agglomération à Cergy.

Sauf à avoir une démarche à faire en mairie ou auprès de l'agglomération, ce qui est rare, alors les copropriétaires vivant dans la résidence des Hauts de Marcouville devaient se contenter d'un simple article dans le bulletin municipal, à supposer qu'ils le reçoivent bien par courrier, et les copropriétaires non occupants pouvaient tout à fait ne jamais entendre parler de la concertation préalable.

Ce n'est que six mois plus tard que des modalités supplémentaires de concertation ont été mises en œuvre, puis régularisées par une délibération du Conseil communautaire du 13 décembre 2023.

Malgré cela, aucune concertation n'a été faite avec les copropriétaires, mes clients indiquent en particulier que seuls les locataires ont été conviés aux ateliers.

Ce n'est qu'à la réunion publique du 27 septembre 2023 que les copropriétaires ont découvert l'ensemble des projets d'acquisition de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (ci-après « CACP ») avec les menaces d'expropriations directes, sans négociation amiable.

Et alors même que la concertation préalable n'était pas achevée, à la fin de l'année 2023, mes clients ont reçu une simple proposition de rachat de leurs box, à un prix nettement inférieur à leur valeur réelle du marché.

Mes clients estiment donc que les conditions de la concertation préalable n'ont pas permis de les associer au projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville, qu'ils ne font que subir.

*

II. Sur l'absence d'un véritable examen d'une solution de substitution raisonnable au parti d'aménagement choisi

Alors que la notice explicative du dossier de déclaration d'utilité publique (ci-après « DUP ») est censée justifier le choix d'un parti d'aménagement parmi plusieurs envisagés, et que l'étude d'impact aurait dû décrire des véritables solutions de substitution examinées, en réalité seul le projet tel qu'il est aujourd'hui proposé est sérieusement étudié dans le dossier soumis à enquête publique.

Une première lecture du dossier laissait pourtant penser que les porteurs du projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville auraient étudié une variante au projet choisi.

Or, en réalité, il s'agit d'une « variante nulle » : les porteurs du projet se sont contentés de comparer le parti d'aménagement retenu à une hypothèse d'inaction, qui consisterait « à ne faire aucun aménagement et à laisser le secteur d'étude dans l'état actuel » (dossier d'enquête préalable à la DUP, page 25).

Comme le relève à très juste titre l'Autorité environnementale, l'absence de tout parti d'aménagement alternatif à celui retenu, notamment pour éviter des démolitions, est préjudiciable, d'autant plus que « les conséquences sociales potentielles de ces démolitions ne sont pas décrites » (avis de l'Autorité environnementale, page 12 / 24).

Pourtant, en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, les porteurs du projet soutiennent que « Des scénarios alternatifs, concernant le choix des bâtiments à démolir, [auraient] bien été étudiés ». Si tel était le cas, il aurait alors fallu que ces scénarios soient présentés dans la notice explicative du dossier d'enquête préalable à la DUP et que les incidences de ces scénarios soient étudiées dans l'étude d'impact, ce qui n'a pas été fait.

Si le plan de l'étude d'impact fait croire au lecteur que des « solutions de substitution raisonnables » seraient présentées, en réalité on ne trouve dans le contenu de cette étude d'impact que de brefs arguments pour soutenir qu'aucun parti d'aménagement différent ne serait sérieusement envisageable, et aucune véritable solution alternative construite n'est étudiée dans ses incidences.

À cet égard, les porteurs du projet ont négligé d'étudier la question des arbres plantés en 1970, lors de la création de la résidence des Hauts de Marcouville, alors qu'ils sont au moins l'une des causes de la dégradation de la dalle, avec leurs racines profondes et robustes. Une solution consistant à agir sur ces arbres aurait peut-être pu éviter de démolir une partie de la dalle et de supprimer du sous-sol.

Au demeurant, la tentative par les porteurs du projet de présenter, *in extremis* dans le mémoire en réponse à l'Autorité environnementale, des alternatives concernant les démolitions est bien insuffisante pour présenter les avantages et inconvénients de véritables variantes au projet envisagé.

Cette absence d'examen d'un parti d'aménagement différent ou d'une solution de substitution différente, autre qu'une hypothèse d'inaction, laisse clairement penser que les porteurs du projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville entendent l'imposer tel quel, ce qui expliquerait pourquoi ils n'ont pas estimé devoir associer véritablement les copropriétaires de box lors de la concertation préalable.

III. Sur le projet de restructuration du stationnement souterrain

Une partie du projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville présenté dans le dossier d'enquête publique consiste à restructurer le parking souterrain, en prévoyant à cette occasion que des centaines de box de stationnement, dont ceux appartenant à mes clients, soient expropriés au profit du bailleur social Erigère, pour finalement prévoir la possibilité de leur restituer par la suite mais seulement en jouissance.

Réhabilitation et segmentation du parking souterrain

Le parking des Hauts de Marcouville est un des plus grands parkings privatifs d'Ile de France (50 000m², plus d'un millier de places) et concentre un grand nombre des dysfonctionnements actuels du quartier avec des problématiques majeures de sécurité en termes structurelles, incendie, incivilités... Les travaux d'entretien et de mise aux normes n'ont pas pu être réalisés ces 50 dernières années. Pour y remédier, le projet urbain de la ZAC prévoit sa réhabilitation complète

afin de répondre à tous les dysfonctionnements techniques et de sécurité et diminuer significativement les charges pour les habitants,

Le projet vise à :

- Créer quatre poches de stationnements indépendantes sécurisées dont la taille plus réduite améliorera la gestion et la sécurité de l'ensemble
- Reprendre tous les dysfonctionnements (reprise de l'étanchéité complète de la dalle, remise aux normes de sécurité incendie, création de nouvelles issues de secours, reprises des réseaux afin de résorber les fuites, contrôles d'accès...)
- Assurer la pérennité des une meilleure gestion à terme avec un seul propriétaire - gestionnaire : le bailleur social Erigère
- A terme, les habitants qui souhaitent une place de parking pourront la louer à Erigère.

Au préalable, l'agglomération doit acquérir les box privés en sous-sols soit environ un tiers des box afin de pouvoir engager les travaux de réaménagement des sous-sols.

A terme, la propriété et la gestion des sous-sols relèveront du seul bailleur Erigère, celles de la partie aérienne de la dalle relèveront de la Ville de Pontoise.

Cette clarification foncière est primordiale pour clarifier les responsabilités afin de garantir la bonne gestion future du site, sa pérennité et entraîner une baisse significative des charges de copropriété pour les habitants.

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

*Extraits du rapport de présentation du dossier de création de la ZAC,
pages 60 et 61 sur 66*

D'emblée, il apparaît particulièrement contradictoire d'identifier « *des problématiques majeures de sécurité* » et de prévoir d'exproprier des copropriétaires de leurs box de stationnement, qui sont la forme la plus sécurisée de stationnement dans le quartier, sans offrir de garantie de maintien de ces box après la restructuration du parking souterrain. En effet, le dossier de création de la ZAC n'envisage que de proposer aux « *habitants* », sous la forme d'une location, « *une place de parking* », et non un box fermé et sécurisé.

Ensuite, la volonté de « *clarification foncière afin de garantir la bonne gestion future du site* », qui est affichée pour transférer la propriété et la gestion des sous-sols au seul bailleur social Erigere, ne saurait suffire à justifier l'utilité publique de l'expropriation de 304 box privés de stationnement en sous-sol.

Si le dossier soumis à enquête publique indique que la copropriété C, correspondant au sous-sol de la résidence, ne fonctionnerait pas en l'absence de syndic, cela n'est plus vrai, depuis que l'assemblée générale des copropriétaires, réunie le 21 octobre 2024, a procédé à la désignation d'un syndic. Cela montre d'ailleurs qu'il existait bien une solution alternative au parti d'aménagement retenu, pour assurer la gestion des stationnements en sous-sol.

Alors que la copropriété C dispose désormais d'un syndic et serait ainsi en mesure de faire réaliser d'éventuels travaux de réhabilitation si besoin, les porteurs du projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville ont préféré la solution de l'acquisition des box en sous-sol, par voie d'expropriation, qui s'avèrera particulièrement coûteuse pour les finances publiques :

- L'avis du Domaine sur la valeur vénale, produit au dossier de DUP, soutient que les prix issus de sa propre étude de marché seraient en moyenne de 5 275 €. Mes clients ont quant à eux rassemblé des éléments d'évaluation de leurs box de stationnement qui permettent de les faire estimer à près de 15 000 € chacun.
- Malgré ces prix constatés, le service du Domaine croit pouvoir évaluer les box à une valeur de 2 500 €, plus faible que tous les prix constatés, au motif qu'ils seraient « *dans un état très vétuste, voire dégradés* » et qu'ils seraient enclavés. Pourtant, beaucoup de box de mes clients sont dans un bon état, et l'enclavement au sein de la résidence des Hauts de Marcouville n'est pas un facteur de moins-value compte tenu du nombre de résidents potentiellement intéressés à l'achat. Et, à titre de comparaison, une simple porte de garage comme celle qui ferme les box coûte à elle seule 2 000 € HT, comme ont pu le vérifier de nombreux copropriétaires qui ont changé la porte de leur box.
- Dans ces conditions, c'est à tort que le service du Domaine et les porteurs du projet ont estimé la valeur vénale des 304 box à un montant de 760 000 €, qui est particulièrement sous-estimée, de même que le montant des indemnités de emploi en conséquence. L'expropriation de ces box pourrait en réalité coûter plusieurs millions d'euros aux finances publiques.

L'expropriation des box en sous-sol aura également des incidences sociales négatives, ce qui est d'ailleurs un aspect que l'Autorité environnementale a estimé insuffisamment traité dans l'étude d'impact. Les copropriétaires expropriés vont non seulement perdre en patrimoine, mais également en revenus locatifs pour ceux qui avaient la possibilité de mettre en location leurs box. Cela ne fera qu'accroître la « paupérisation sensible du profil des occupants » relevée dans le dossier (*rapport de présentation du dossier de création de la ZAC, page 10 sur 66*).

Mes clients trouvent d'ailleurs particulièrement contradictoire qu'en réponse à ce constat de paupérisation dans la résidence des Hauts de Marcouville, les porteurs de projet choisissent d'appauvrir des copropriétaires de cette résidence :

- en les privant d'une partie de leur patrimoine, voire de leurs revenus locatifs ;
- en tentant de les exproprier pour un montant en-deçà des prix du marché, vu l'offre à un prix de 2 500 € qui leur a été adressée par la CACP, qui atteint à peine le prix de la seule porte de garage fermant chaque box, somme que de nombreux copropriétaires ont dû dépenser pour changer la porte de leur box, de sorte qu'ils ne rentreraient même pas dans leurs frais ;
- et en leur imposant de payer des loyers s'ils souhaitent bénéficier après l'opération d'une place de stationnement, sans garantie qu'il s'agira d'un box sécurisé.

A ce propos, le fait de proposer aux copropriétaires expropriés de louer une place de stationnement après les travaux montre que les porteurs de projet n'ont aucun besoin de foncier qui justifierait l'expropriation des box en sous-sol.

L'appauvrissement des copropriétaires à la suite de l'expropriation envisagée est d'autant plus inacceptable qu'elle aboutira à faire augmenter tant le patrimoine foncier que les revenus locatifs du bailleur social Erigere, à qui la propriété des box expropriés sera attribuée.

Dès lors qu'Erigere proposera à la location ces box aux copropriétaires expropriés, à raison de 600 € par an de loyer pour chaque emplacement de stationnement (comme annoncé lors de la réunion publique du 17 octobre 2024), c'est jusqu'à 182 400 € de recettes annuelles supplémentaires que l'opération offrira ainsi à Erigere chaque année. Bien plus, ces recettes augmenteront au fil des années, puisque les loyers seront sans nul doute révisés au fil de l'inflation et de l'augmentation des indices de loyers.

Le choix d'attribuer la propriété des box expropriés, avec celle de tout le stationnement souterrain de la résidence, au bailleur social Erigere est d'autant plus questionnable que ce dernier n'est manifestement pas le mieux à même de garantir une bonne gestion de ces équipements.

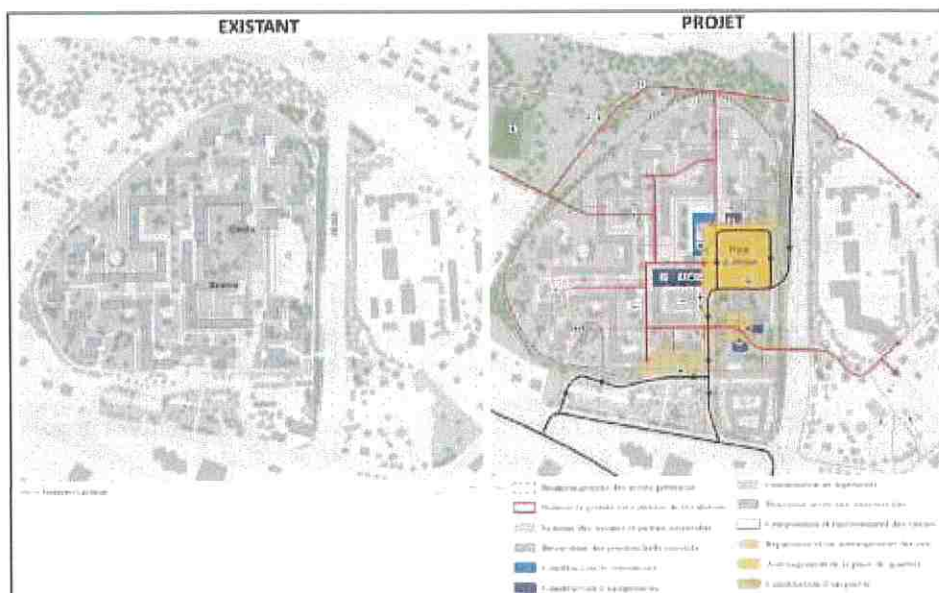
Il est déjà douteux que cette société d'habitat à loyer modéré, dont les missions sont limitativement encadrées par la loi, procède à l'acquisition de box privés déconnectés de tous logements sociaux.

Mais, surtout, ce bailleur social a déjà preuve d'errements dans la gestion de son parc immobilier, documentés par la presse, que ce soit à Pontoise où il a causé des difficultés aux locataires des Louvrais sur la gestion des parkings, ou encore à Villeneuve-Saint-Georges où les habitants ont été privés de chauffage plusieurs années, par exemple. Et déjà dans la résidence des Hauts de Marcouville, de nombreuses dégradations des copropriétés et des problèmes de chauffage notamment peuvent être imputés à la mauvaise gestion par Erigere et à son refus de travaux d'entretien de bâtiments en tant que copropriétaire majoritaire

En définitive, l'utilité publique de l'expropriation des box en sous-sol, et certainement même de la restructuration du stationnement souterrain dans son ensemble, n'est donc pas du tout avérée. Mes clients ont même l'impression que cette partie du projet de renouvellement urbain pourrait s'apparenter à une manœuvre pour favoriser les intérêts du bailleur social Erigere, en dehors de toute procédure de mise en concurrence.

IV. Sur la création d'une nouvelle voirie automobile à travers la résidence des Hauts de Marcouville

Mes clients entendent également pointer les difficultés que causera la création envisagée d'une nouvelle voirie automobile à travers la résidence des Hauts de Marcouville, dont les inconvénients ont été minimisés par les porteurs du projet de renouvellement urbain.



Extrait du rapport de présentation du dossier de création de la ZAC, page 14 sur 66

La route qui va traverser la résidence pour « l'ouvrir sur l'extérieur » sera source de véritables nuisances (acoustiques, détérioration de la qualité de l'air, densification des véhicules, stationnements sauvages) et de rodéos urbains.

S'agissant du bruit, il s'agit pourtant d'une nuisance que les riverains des Hauts de Marcouville subissent déjà de manière importante :

Dans le quartier, les sources principales de bruit sont les axes routiers situés en périphérie et au travers du quartier (D915). Le niveau de bruit résiduel est dans l'ensemble élevé en période diurne et nocturne avec des niveaux supérieurs à 60 dB en période diurne et des niveaux supérieurs à 50 dB en nocturne. Le quartier est soumis à un niveau de bruit routier relativement stable et important.

Extrait du dossier d'enquête préalable à la DUP, page 18

En prévoyant d'aménager au sein de la résidence des Hauts de Marcouville une place et des voies ouvertes à la circulation automobile, le projet va « faire rentrer » à l'intérieur de la résidence des sources de nuisances sonores.

Or, les mesures prévues dans l'étude d'impact pour limiter le bruit apparaissent insuffisantes pour éviter que des habitants ne soient pas plus exposés aux nuisances sonores qu'avant le projet :

*« Nous observons des niveaux en périphérie du projet légèrement supérieurs. La baisse du niveau de la dalle et la création de voies traversant le quartier exposent les logements situés au sud de la Baleine à des niveaux sonores plus élevés. »
(étude d'impact, page 377 sur 502)*

L'étude d'impact néglige en outre les nuisances sonores générées par la pratique des rodéos urbains, qui est courante dans les grands ensembles. L'objectif de sécurisation du projet d'aménagement ne sera pas atteint.

Outre le bruit supplémentaire qu'elles engendreront, les nouvelles voies de circulation automobile traversant la résidence seront dangereuses pour les nombreux enfants qui jouent dans les espaces communs.

Le caractère très vague des mesures envisagées par l'étude d'impact concernant ces voies de circulation ne permet pas d'avoir l'assurance que les inconvénients qu'elles engendreront seront moindres que les avantages qu'elles procureront.

Pour toutes ces raisons, l'utilité publique de la création envisagée d'une nouvelle voirie automobile à travers la résidence des Hauts de Marcouville fait défaut.

*

Au vu de tout ce qui précède, mes clients estiment, avant tout, que le projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville n'a pas été préparé dans des conditions acceptables, tant parce que les copropriétaires n'ont pas été véritablement associés à une concertation préalable suffisante, qu'en raison de l'absence d'examen d'une réelle solution alternative au parti d'aménagement retenu.

En outre, mes clients considèrent que le projet de renouvellement urbain ne justifie ni de procéder à l'expropriation des box de stationnement en sous-sol, ni de créer une nouvelle voirie automobile à travers la résidence des Hauts de Marcouville, au vu des nombreux inconvénients que ces parties du projet présentent, en particulier pour les copropriétaires et les locataires de la résidence. *A minima*, ces deux aspects ne pourront pas être intégrés dans la création de la ZAC, ni faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique, et les box en sous-sol ne pourront pas faire partie des périmètres de la DUP et d'un arrêté de cessibilité.

Enfin, mes clients entendent vous signaler qu'ils ont fait l'objet de diverses menaces de la part de certains des porteurs du projet, afin de tenter de les contraindre à céder leur box au prix dérisoire proposé par la CACP. Mes clients indiquent qu'ils n'entendent pas céder à ces menaces et, bien au contraire, qu'ils se sont d'ores et déjà organisés pour défendre leurs droits face à ce projet, notamment par mon intermédiaire.

Je vous remercie de bien vouloir annexer ces observations de mes clients à votre rapport et les prendre en considération dans vos conclusions et votre avis sur le projet.

Je vous remercie, Monsieur le commissaire-enquêteur, pour l'attention que vous porterez à ces observations, et je vous prie de croire en l'expression de ma considération distinguée.

Charlie ZERNA



Pièces jointes : *Lettres du collectif à la Maire de Pontoise et à la CACP ;
Articles de presse mentionnant l'action du collectif face au projet.*

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

Le Comité Directeur du Collectif des Propriétaires de Marcouville :

Olga DURAN, 06 16 72 11 04, ombamba95@yahoo.fr

Ludovic TURPIN, 06 87 84 75 10, t.159@hotmail.fr

Florence JOURAVLIOV, 06 61 76 04 90, f.jouravliov@gmail.com

Margarette GUILLOT, 06 89 86 02 12, margarette.guillot@gmail.com

Hervé GILBERT, gilbert_herve@orange.fr

A Madame La Maire de Pontoise
Hôtel de Ville
2 rue Victor Hugo
95300 Pontoise

Pontoise, le 13 juin 2024

Objet : Requêtes du collectif de Marcouville concernant le projet d'expropriation de leurs box

Copies envoyées à : Monsieur Jean-Paul JEANDON (président d la CACP) et Hervé FLORCZAK (vice-président Aménagement durable CACP)

Madame la Maire,

Nous vous adressons cette lettre pour exprimer nos préoccupations et nos demandes concernant le projet de rénovation urbaine que vous avez initié, et plus précisément le rachat des box de notre résidence.

En tant que propriétaires résidents ou bailleurs à Marcouville, nous sommes directement impactés par ce projet. Les box constituent une partie importante de notre cadre de vie et contribuent à la valeur de nos propriétés, ainsi qu'à leur valeur locative. Ils représentent également un aspect particulièrement pratique au quotidien pour les résidents. En effet, le fait qu'ils soient fermés est un élément indispensable à la sécurité de nos véhicules et nous permet d'être mieux couverts par notre assurance habitation.

Nous comprenons la nécessité de rénover et d'améliorer l'infrastructure urbaine de notre ville. Cependant, nous souhaitons nous assurer que les intérêts des résidents soient pris en compte et que des garanties adéquates soient mises en place pour compenser la perte potentielle de nos box fermés.

À cet effet, nous souhaitons que les points suivants soient considérés :

1. **Une compensation équitable** : Une évaluation juste et transparente de la valeur des box doit être effectuée pour garantir une compensation équitable à tous les propriétaires concernés. A l'heure actuelle la valeur d'un box est estimée entre 7 000€ et 9 000€, en tenant compte de leur état de vétusté et la spécificité de certains box ;
2. **Une indemnité de dévalorisation des lots de biens** : sans box, la valeur marchande des biens subissent une dépréciation très significative avec un rallongement des délais de vente. Cette perte est estimée à 10% de la valeur initiale des lots logements + cave + box ;
3. **Des solutions de remplacement correctes** pendant les travaux : Des solutions alternatives de stationnement sécurisées par fermeture et surveillance doivent être proposées et garanties pour éviter tout désagrément aux résidents pendant et après la réalisation des travaux, et ce à titre gracieux ;
4. **La garantie d'une mise à disposition d'un box fermé** à l'issue des travaux : A ce jour nous n'avons aucune certitude sur les caractéristiques du stationnement qui sera alloué à chaque propriétaire ;
5. **La possibilité de racheter un stationnement** : Certains copropriétaires ont la volonté de racheter un stationnement à l'issue des travaux afin de reconstituer un lot immobilier attractif ;

6. **Le choix d'un unique gestionnaire des parkings** : Nous contestons les expropriations, a fortiori quand les box sont situés sous un bâtiment, dont l'unique objectif est de satisfaire aux exigences de l'ANRU de n'avoir qu'un seul gestionnaire pour le parc de stationnement. D'autant plus que nous n'avons pas confiance en les capacités et la réactivité d'Erigère pour répondre aux besoins et remarques des usagers des parkings.
7. **Communication continue** : Une communication régulière et détaillée sur l'avancement du projet et sur les mesures prises pour minimiser l'impact sur les résidents contrairement aux pratiques actuelles de la mairie. En effet, alors que le bailleur Erigère a été intégré au projet de rénovation dès son initiation en 2022, les copropriétaires eux, n'ont reçu que des informations péremptoires qu'à partir de mi-2023 et sans qu'à aucun moment ne leur ait été proposé de participer aux ateliers mis en place.

Nous restons à votre disposition pour discuter plus en détail de ces points et pour participer à toute réunion de concertation que vous jugerez utile d'organiser avec les résidents et les propriétaires bailleurs.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à cette lettre et pour votre engagement envers le bien-être et les intérêts de tous les habitants de notre commune.

Veillez agréer, Madame la Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Olga DURAN



Ludovic TURPIN



Margarette GUILLOT



Hervé GILBERT



Florence JOURAVLIOV



Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

Le Comité Directeur du Collectif des Propriétaires de Marcouville :

Olga DURAN, 06 16 72 11 04, ombamba95@yahoo.fr

Ludovic TURPIN, 06 87 84 75 10, L159@hotmail.fr

Florence JOURAVLIOV, 06 61 76 04 90, f.jouravliov@gmail.com

Margarette GUILLOT, 06 89 86 02 12, margarette.guillot@gmail.com

Hervé GILBERT, gilbert_herve@orange.fr

Hervé FLORCZAK

Vice-président Aménagement durable CACP

Parvis de la Préfecture

95027 Cergy-Pontoise

Pontoise, le 13 juin 2024

Objet : Requêtes du collectif de Marcouville concernant le projet d'expropriation de leurs box

Copies envoyées à : Monsieur Jean-Paul JEANDON (Président de la CACP) et Madame Stéphanie VON EUW (maire de Pontoise)

Madame la Maire,

Nous vous adressons cette lettre pour exprimer nos préoccupations et nos demandes concernant le projet de rénovation urbaine que vous avez initié, et plus précisément le rachat des box de notre résidence.

En tant que propriétaires résidents ou bailleurs à Marcouville, nous sommes directement impactés par ce projet. Les box constituent une partie importante de notre cadre de vie et contribuent à la valeur de nos propriétés, ainsi qu'à leur valeur locative. Ils représentent également un aspect particulièrement pratique au quotidien pour les résidents. En effet, le fait qu'ils soient fermés est un élément indispensable à la sécurité de nos véhicules et nous permet d'être mieux couverts par notre assurance habitation.

Nous comprenons la nécessité de rénover et d'améliorer l'infrastructure urbaine de notre ville. Cependant, nous souhaitons nous assurer que les intérêts des résidents soient pris en compte et que des garanties adéquates soient mises en place pour compenser la perte potentielle de nos box fermés.

À cet effet, nous souhaitons que les points suivants soient considérés :

1. **Une compensation équitable** : Une évaluation juste et transparente de la valeur des box doit être effectuée pour garantir une compensation équitable à tous les propriétaires concernés. A l'heure actuelle la valeur d'un box est estimée entre 7 000€ et 9 000€, en tenant compte de leur état de vétusté et la spécificité de certains box ;
2. **Une indemnité de dévalorisation des lots de biens** : sans box, la valeur marchande des biens subissent une dépréciation très significative avec un rallongement des délais de vente. Cette perte est estimée à 10% de la valeur initiale des lots logements + cave + box ;
3. **Des solutions de remplacement correctes pendant les travaux** : Des solutions alternatives de stationnement sécurisées par fermeture et surveillance doivent être proposées et garanties pour éviter tout désagrément aux résidents pendant et après la réalisation des travaux, et ce à titre gracieux ;
4. **La garantie d'une mise à disposition d'un box fermé à l'issue des travaux** : A ce jour nous n'avons aucune certitude sur les caractéristiques du stationnement qui sera alloué à chaque propriétaire ;
5. **La possibilité de racheter un stationnement** : Certains copropriétaires ont la volonté de racheter un stationnement à l'issue des travaux afin de reconstituer un lot immobilier attractif ;

6. **Le choix d'un unique gestionnaire des parkings** : Nous contestons les expropriations, a fortiori quand les box sont situés sous un bâtiment, dont l'unique objectif est de satisfaire aux exigences de l'ANRU de n'avoir qu'un seul gestionnaire pour le parc de stationnement. D'autant plus que nous n'avons pas confiance en les capacités et la réactivité d'Erigère pour répondre aux besoins et remarques des usagers des parkings.
7. **Communication continue** : Une communication régulière et détaillée sur l'avancement du projet et sur les mesures prises pour minimiser l'impact sur les résidents contrairement aux pratiques actuelles de la mairie. En effet, alors que le bailleur Erigère a été intégré au projet de rénovation dès son initiation en 2022, les copropriétaires eux, n'ont reçu que des informations péremptoires qu'à partir de mi-2023 et sans qu'à aucun moment ne leur ait été proposé de participer aux ateliers mis en place.

Nous restons à votre disposition pour discuter plus en détail de ces points et pour participer à toute réunion de concertation que vous jugerez utile d'organiser avec les résidents et les propriétaires bailleurs.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à cette lettre et pour votre engagement envers le bien-être et les intérêts de tous les habitants de notre commune.

Veillez agréer, Madame la Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Oiga DURAN



Ludovic TURPIN



Margarette GUILLOT



Hervé GILBERT



Florence JOURAVLIOV



Le Comité Directeur du Collectif des Propriétaires de Marcouville :
Olga DURAN, 06 16 72 11 04, ombamba95@yahoo.fr
Ludovic TURPIN, 06 87 84 75 10, t.159@hotmail.fr
Florence JOURAVLIOV, 06 61 76 04 90, f.jouravliov@gmail.com
Margarette GUILLOT, 06 89 86 02 12, margarette.guillot@gmail.com
Hervé GILBERT, gilbert_herve@orange.fr

Jean-Paul JEANDON
Président de la CACP
Parvis de la Préfecture
95027 Cergy-Pontoise

Pontoise, le 13 juin 2024

Objet : Requêtes du collectif de Marcouville concernant le projet d'expropriation de leurs box

Copies envoyées à : Monsieur Hervé FLORCZAK (vice-président Aménagement durable CACP) et Madame Stéphanie VON EUW (maire de Pontoise)

Madame la Maire,

Nous vous adressons cette lettre pour exprimer nos préoccupations et nos demandes concernant le projet de rénovation urbaine que vous avez initié, et plus précisément le rachat des box de notre résidence.

En tant que propriétaires résidents ou bailleurs à Marcouville, nous sommes directement impactés par ce projet. Les box constituent une partie importante de notre cadre de vie et contribuent à la valeur de nos propriétés, ainsi qu'à leur valeur locative. Ils représentent également un aspect particulièrement pratique au quotidien pour les résidents. En effet, le fait qu'ils soient fermés est un élément indispensable à la sécurité de nos véhicules et nous permet d'être mieux couverts par notre assurance habitation.

Nous comprenons la nécessité de rénover et d'améliorer l'infrastructure urbaine de notre ville. Cependant, nous souhaitons nous assurer que les intérêts des résidents soient pris en compte et que des garanties adéquates soient mises en place pour compenser la perte potentielle de nos box fermés.

À cet effet, nous souhaitons que les points suivants soient considérés :

1. **Une compensation équitable :** Une évaluation juste et transparente de la valeur des box doit être effectuée pour garantir une compensation équitable à tous les propriétaires concernés. A l'heure actuelle la valeur d'un box est estimée entre 7 000€ et 9 000€, en tenant compte de leur état de vétusté et la spécificité de certains box ;
2. **Une indemnité de dévalorisation des lots de biens :** sans box, la valeur marchande des biens subissent une dépréciation très significative avec un rallongement des délais de vente. Cette perte est estimée à 10% de la valeur initiale des lots logements + cave + box ;
3. **Des solutions de remplacement correctes pendant les travaux :** Des solutions alternatives de stationnement sécurisées par fermeture et surveillance doivent être proposées et garanties pour éviter tout désagrément aux résidents pendant et après la réalisation des travaux, et ce à titre gracieux ;
4. **La garantie d'une mise à disposition d'un box fermé à l'issue des travaux :** A ce jour nous n'avons aucune certitude sur les caractéristiques du stationnement qui sera alloué à chaque propriétaire ;
5. **La possibilité de racheter un stationnement :** Certains copropriétaires ont la volonté de racheter un stationnement à l'issue des travaux afin de reconstituer un lot immobilier attractif ;

Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

6. **Le choix d'un unique gestionnaire des parkings** : Nous contestons les expropriations, a fortiori quand les box sont situés sous un bâtiment, dont l'unique objectif est de satisfaire aux exigences de l'ANRU de n'avoir qu'un seul gestionnaire pour le parc de stationnement. D'autant plus que nous n'avons pas confiance en les capacités et la réactivité d'Erigère pour répondre aux besoins et remarques des usagers des parkings.
7. **Communication continue** : Une communication régulière et détaillée sur l'avancement du projet et sur les mesures prises pour minimiser l'impact sur les résidents contrairement aux pratiques actuelles de la mairie. En effet, alors que le bailleur Erigère a été intégré au projet de rénovation dès son initiation en 2022, les copropriétaires eux, n'ont reçu que des informations péremptoires qu'à partir de mi-2023 et sans qu'à aucun moment ne leur ait été proposé de participer aux ateliers mis en place.

Nous restons à votre disposition pour discuter plus en détail de ces points et pour participer à toute réunion de concertation que vous jugerez utile d'organiser avec les résidents et les propriétaires bailleurs.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à cette lettre et pour votre engagement envers le bien-être et les intérêts de tous les habitants de notre commune.

Veuillez agréer, Madame la Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Olga DURAN



Ludovic TURPIN



Margarette GUILLOT



Hervé GILBERT



Florence JOURAVLIOV



Contribution E2 - Association La Family Concept – 4/11/2024

REGISTRE NUMÉRIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE - PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES HAUTS DE MARCOUVILLE À PONTOISE

Bonsoir Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de votre participation à l'enquête Enquête publique unique - PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES HAUTS DE MARCOUVILLE À PONTOISE en cours.

Votre contribution a bien été enregistrée :

Objet : Contribution projet Anru Marcouville

Contribution : Monsieur le commissaire-enquêteur,

Nous déposons ce jour notre requête, notre contribution sur notre volonté d'intégration et de participation au projet de réhabilitation de la résidence des hauts de Marcouville. C'est en qualité d'habitants de longue date ainsi qu'ancien acteur associatif ayant œuvré plusieurs années sur des projets de développement local, de solidarité internationale et de lien social au sein de ce quartier que nous voudrions être partie prenante du projet au titre de l'article 1.3 du règlement général de l'ANRU, obligeant la coconstruction avant, pendant et après l'élaboration du NPNRU. Nous sommes portés par la question de notre devenir puisque nous avons grandi et évolué aux Hauts de Marcouville.

Aujourd'hui notre investissement à ce niveau prend encore plus de sens d'autant plus que depuis les crises que nous avons traversé (COVID, inflation) et que l'urgence des situations face aux réalités quotidiennes s'est d'avantages accentués dans cette zone prioritaire. Les diverses préoccupations sont caractérisées par la précarité, l'insécurité et les difficultés du quotidien que traversent les habitants.

Notre volonté est donc celle d'être intégré au processus de réhabilitation et de transformation du quartier de Marcouville sur toute la durée et qu'il soit coconstruit avec nous de manière démocratique. Et nous saluons tous les acteurs qui contribuent à l'amélioration de la vie du quartier et au projet de réhabilitation de la résidence des Hauts de Marcouville, conscient des enjeux et de la complexité que ce projet d'ampleur représente.

Pour nous, certains sujets sont majeurs, bien que présent dans le cahier des charges et conformément au projet de ZAC, tel que la résilience du quartiers sur les sujets d'aménagement adaptés au changement climatique et de renaturation, les systèmes d'autoproduction énergétique, la sortie des énergies fossiles, la transition énergétique. Cependant, le projet ne permet pas de traduire concrètement les possibles transformations qui bénéficieront aux habitants. Bien que diverses réunions ont eu lieu dans le cadre de l'enquête publique, beaucoup de questions restent en suspens et les habitants n'ont pas une vision éclairée des impacts et des changements dans leur qualité de vie, tels que les infrastructures, équipements sportifs ou autres qui leur seront accessibles demain. En effet, il y a un manque de perspective et peu de visibilité à ce niveau du projet. Aucun élément n'apparaît sur le futur cadre de vie et la vie associative en lien avec le Marcouville nouveau

Aujourd'hui en tant que porteur de projets, nous croyons fort en certains sujets tels que : l'aménagement des logements et la réfection des intérieurs, à la place de l'écologie et des solutions de demain, ainsi qu'au développement économique grâce à la mise à disposition de futurs locaux à usage social ou commercial.

Dans cette perspective nous proposons un programme sur trois axes qui pourrait évoluer ou s'élargir sur d'autres domaines :

[] Proposer une concertation de l'aménagement intérieur des logements afin de favoriser le bien être des habitants au sein de leur logements. Redonner de la dignité aux habitants et au quartier. Nous souhaitons travailler avec des équipes spécialisées dans l'aménagement extérieur et intérieur.

[] Faire entrer notre quartier dans le 21ème siècle grâce à la transition énergétique et en faisant face aux enjeux du changement climatique en misant sur les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïque, végétalisation, rénovation thermique ambitieuse...). Favoriser le réemploi de matériaux afin de réduire l'impact carbone du chantier. Retravailler les parties communes d'immeubles et les espaces collectifs pour favoriser l'amélioration de leurs usages, et y intégrer des innovations telles que : une serre agricole en sous-sol, un parcours promeneurs et joggeurs en forêt, terrain de pétanque,

[] Développer la vie économique sur le quartier et les liens sociaux grâce à des services et des équipements partagés tel que : un laboratoire de cuisine, développer les circuits courts avec les agriculteurs du Vexin et de l'agglomération, créer des espaces coworking, Initiations à l'architecture, sensibilisation au réchauffement climatique et écologie, ressourcerie : accompagner le public à la transition écologique dans ce futur tiers-lieu, regrouper en un seul et même site plusieurs activités qui se complètent, les objets dont les habitants ne veulent plus pourront ainsi être triés, revalorisés et réparés si nécessaire, avant d'être mis en vente , dans ce lieu initiations à l'architecture et à l'urbanisme en lien avec les enjeux du réchauffement climatique et la diminution des ressources naturelles et transition énergétique avec équipements ouvrir un café lieu de vie intergénérationnel, mettre à disposition une salle de conférence, une salle des fêtes, et créer un marché, des cabinets médicaux, une pharmacie... Par ce présent écrit nous aimerions que ces sujets soient intégrés à l'ensemble des préoccupations recensées et dans cette perspective nous demandons à être intégré comme contributeurs à la concertation. Nous voudrions nous positionner comme structure relais afin que soit entendus et connus les différentes démarches et initiatives locales. Nous souhaitons être accompagnés par des experts de notre choix dans le cadre de la démocratie du projet et travailler à la mobilisation et l'implication d'un maximum de personnes.

Bien cordialement Tarik et Lamine

Le registre dématérialisé d'enquête publique est un service de PubliLégal © 2014 - 2024

1, rue Frédéric Bastiat 75008 Paris - www.registre-numerique.fr

Vous recevez cet email suite au dépôt d'une contribution sur le registre numérique.

si vous ne souhaitez plus recevoir d'emails concernant cette procédure, vous pouvez info@publegal.fr

Contribution P2 – 26/10/2024

M. MARCELLESI Pierre
179 Avenue du Maréchal Foch
78700 Conflans Sainte Honorine
marcellesipierre@gmail.com

Conflans Sainte Honorine le 26/10/2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Je me permets d'exposer ma situation :

Je suis salarié au SMIC et j'ai contacté un emprunt pour acquérir un logement au 45, Résidence Les Hauts de Marcouville ; je suis toujours hébergé chez mes parents pour faire face à cet emprunt.

Je loue également mon box à 80€ par mois. La perte de celui-ci va diminuer fortement la valeur du logement et je ne pourrai pas attendre la fin des travaux, ni la remontée éventuelle de cette valeur pour le vendre. Qui peut croire que la perte d'un box ne baissera la valeur du logement que de 2500€ ?

La somme ridicule proposée va encore aggraver la situation catastrophique de la copropriété dont peu de personnes parlent mais qui ne devrait pas tarder à exploser. En voici quelques exemples tirés de la reddition des comptes de l'assemblée générale du 23/5/2024 :

- Les factures impayées de 343708.05€ sont considérables par rapport au budget de 706569.90€.
- Les copropriétaires débiteurs correspondent à environ 80% de l'appel de fonds. Il me semble que la loi prévoit une procédure de sauvegarde, la nomination d'un mandataire ou d'un administrateur judiciaire dès lors que les dettes atteignent 25% du budget.
- Compte 105 : les fonds de travaux n'apparaissent que partiellement à l'issue de l'exercice 2022, le total actuel de 58314.01 € n'apparaît pas du tout au compte 50 alors que cela me semble obligatoire.
- Compte 40 : les dettes s'élèvent à 343708.05€ alors que la trésorerie n'est que de 12112.13 ; comment payer les factures ?
- Compte 45 : à recevoir 486279.78€ alors que l'état nominatif indique 479179.23€
- Compte 461 : débiteur de 56800.37 : pas d'explications.
- Compte 49 : 45500.21€ ; il s'agit de créances irrécouvrables ; pas de détails.

Je n'ai reçu aucune réponse à mes questions posées par écrit le 15/05/2024.

Monsieur le Commissaire enquêteur, je me permets de vous demander de reconnaître la difficulté de ma situation vu le trop faible montant de l'indemnité proposée alliée à une situation catastrophique de la copropriété.

Je vous prie d'agréer Monsieur le commissaire, l'expression de ma considération distinguée.

MARCELLESI Pierre



Annexe 3

Attestation de vol du registre à la Mairie de Pontoise le 12 octobre 2024



CERTIFICAT DE DECLARATION DE VOL

ENQUETE PUBLIQUE PROJET ANRU MARCOUVILLE

Je soussignée Stéphanie VON EUW, Maire de la commune de Pontoise, certifie que conformément au code de l'enquête publique, les pièces constitutives du dossier du projet ANRU de Marcouville ainsi que le registre de l'enquête publique au format papier ont été mis à disposition du public à la mairie en l'hôtel de ville, à l'ouverture de l'enquête publique à compter du 30 septembre 2024 à 09h00. Or, il a été constaté par mes services que le registre a fait l'objet d'un vol en date du samedi 12 octobre 2024 et que ce même registre avait été contrôlé comme étant vierge de toute inscription la veille au soir.

Toutefois, veuillez noter que la tablette numérique reste à disposition du public qui souhaiterait s'exprimer dans le registre, sur demande à l'accueil de l'hôtel de ville.

Mes services se rapprochent actuellement de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et de la direction départementale des territoires afin d'obtenir un nouveau registre.

Fait et délivré pour faire valoir ce que de droit.

Fait à Pontoise, le 15 octobre 2024

Le Maire



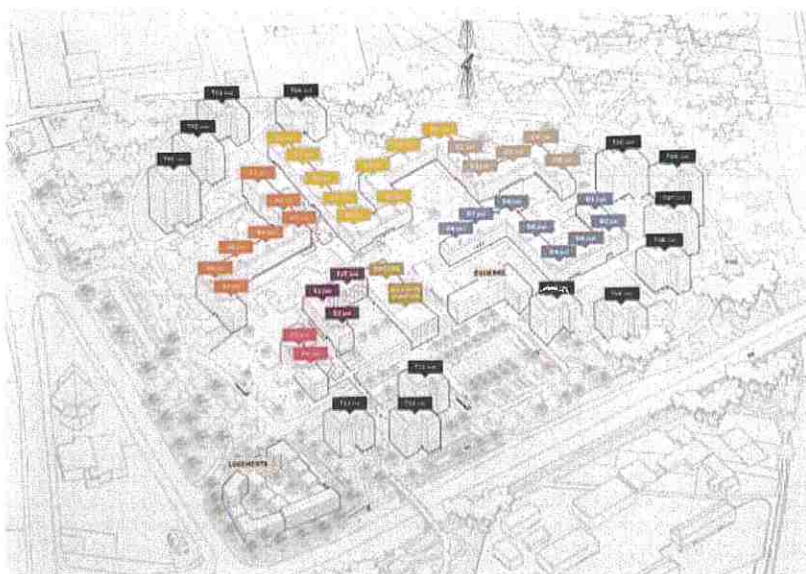
Enquête publique unique - Projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville à Pontoise

Décision N°E2400031/95 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

Enquête publique unique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville sur le territoire des communes de Pontoise et Osny,
- à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hauts de Marcouville à Pontoise et à Osny, et enquête parcellaire conjointe.

Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur



Enquête ouverte du mardi 2 octobre à 09h00 au lundi 4 novembre 2024 à 19H00

Article R123-19 du Code de l'Environnement

Le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire-enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Sommaire

1. Le Projet, ses objectifs	86
2. Objet et déroulement de l'enquête publique.....	86
3. Synthèse des contributions du publique et des agences environnementales	88
4. Bilan coûts-avantages du projet.....	92
4.1 Utilité et intérêt général du projet.....	92
4.2 Nécessité des expropriations pour atteindre les objectifs visés par le projet.....	93
4.3 Analyse bilancielle	94
4.3.1 Intérêts de l'environnement et santé publique.....	94
4.3.2 Qualité de vie et sécurité.....	94
4.3.3 Acceptabilité sociale	95
4.3.4 Coût financier	96
4.3.5 Compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification.....	96
4.3.6 Justification du projet retenu par rapport aux solutions alternatives.....	96
4.3.7 Conclusion de l'analyse bilancielle.....	97
5. Conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur	99
5.1 Sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de renouvellement urbain du quartier « Les Hauts de Marcouville » sur les communes de Pontoise et Osny.....	99
5.2 Sur la création de la ZAC des Hauts de Marcouville	100
5.3 Sur l'enquête parcellaire.....	101

1. Le Projet, ses objectifs

Le projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville, intégré au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), vise à transformer ce quartier prioritaire situé à Pontoise. Ce quartier, construit dans les années 1970, comprend 1 093 logements, compte environ 3 200 habitants, des équipements publics et sportifs, ainsi que des locaux commerciaux pour partie vacants. Le quartier souffre d'un certain désenclavement, d'un cadre de vie dégradé, de charges élevées pour les habitants, et de questions de sécurité.

Le projet vise à redonner au quartier sa vocation mixte (habitat, commerces, services) et à améliorer son attractivité en répondant aux besoins des habitants et aux enjeux environnementaux. Les objectifs incluent :

- Désenclavement : ouverture vers la ville et l'agglomération
- Amélioration du cadre de vie : rénovation des espaces publics et gestion des sous-sols pour plus de sécurité
- Mixité fonctionnelle : développement d'activités économiques, commerces et services
- Quartier résilient : intégration des enjeux climatiques et sanitaires

Pour cela, les principales actions prévues sont :

- Démolition de 101 logements, de la crèche, d'un accès à la Maison de Quartier, d'une partie de la dalle et de certains commerces
- Réhabilitation des logements sociaux et des équipements publics comme La Baleine
- Création d'une nouvelle centralité, d'espaces publics requalifiés, et d'un accès routier depuis la RD 915
- Segmentation des sous-sols en 4 parkings indépendants pour renforcer la sécurité

La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise a initié la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en décembre 2022 pour structurer cette transformation.

Depuis 2022, plusieurs actions de concertation ont été menées :

- Ouverture d'une maison du projet et organisation d'ateliers avec les habitants.
- Publication d'informations dans les journaux et sur les panneaux municipaux.
- Organisation de réunions d'échanges avec la population et les parties prenantes.

2. Objet et déroulement de l'enquête publique

L'arrêté préfectoral n°2024-17896 du 30 août 2024 prescrit, au profit de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), l'ouverture d'une enquête publique unique au titre du code de l'environnement, préalable à :

- ✚ la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de renouvellement urbain du quartier « Les Hauts de Marcouville » sur les communes de Pontoise et Osny,
- ✚ la création de la ZAC des Hauts de Marcouville.

Cette enquête est conjointe à une enquête parcellaire.

L'Autorité organisatrice de l'enquête publique unique est la Préfecture du Val-d'Oise.

Des affiches ont été installées sur les panneaux d'affichage administratifs de l'agglomération. Ces affichages ont été vérifiés par sondage par le commissaire-enquêteur lors de ses visites du site et de la tenue de ses permanences. De plus, un courrier de notification individuelle de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été envoyé par pli recommandé avec accusé de réception à chacun des propriétaires concernés. Ce courrier contenait également le questionnaire d'identité relatif aux droits de propriété des propriétaires. Un affichage en Mairie a été réalisé pour les courriers qui n'ont pas pu être remis en main propre.

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux Le Parisien et Les Echos du vendredi 13 septembre et du mercredi 2 octobre ainsi que sur le site internet de la Préfecture du Val d'Oise et sur le site dédié au projet.

Le dossier d'enquête était constitué du courrier préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, du dossier de création de ZAC, du dossier d'enquête préalable à la DUP (comprenant en particulier l'étude d'impact), du dossier d'enquête parcellaire conjointe, de l'avis des collectivités intéressées et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, du mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

L'enquête publique unique s'est déroulée du mercredi 2 octobre à 9h00 au lundi 4 novembre 2024 à 19h00.

Durant cette période, l'intégralité du dossier d'enquête a été rendu disponible à l'accueil des hôtels de ville de Pontoise et Osny, à la maison du projet située dans le quartier de Marcouville, ainsi qu'à l'accueil de l'hôtel d'agglomération de Cergy-Pontoise. Un registre a été mis à disposition dans chacun de ces lieux afin de recueillir les contributions du public. Les pièces du dossier soumis à l'enquête ont également été consultables sous format numérique pendant toute sa durée sur le site dédié au projet ainsi que sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise

Les contributions pouvaient être déposées sur le registre numérique disponible sur le site dédié au projet. Elles ont également pu être transmises par messagerie électronique. Elles ont alors été publiées sur le registre dématérialisé.

Quatre permanences ont été assurées par le commissaire-enquêteur afin de recueillir les observations du public : 2 à l'hôtel de ville de Pontoise et 2 à la maison du projet. La fréquentation de ces permanences s'est avérée relativement modeste, puisqu'une trentaine de personnes se sont déplacées.

Il est noté que le registre disponible à la Mairie de Pontoise n'a pas été retrouvé en fin de matinée du samedi 12 octobre. Il ne contenait pas d'observation du public. Il a été remplacé par un nouveau registre le mercredi 16 octobre au matin. Une tablette numérique pour la saisie des observations était à la disposition du public à la Mairie durant cette période.

Avec 25 contributions tous supports confondus le public a participé à cette enquête de façon relativement modeste.

Les registres d'enquête papier ont été récupérés et clôturés par le commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence, le 4 novembre 2024 à 19h.

En conclusion :

Le commissaire-enquêteur considère que l'ensemble des mesures d'information et de publicité relative à l'enquête publique unique ont été respectées.

Le dossier d'enquête était complet et de qualité, avec des priorités mises autour de thèmes importants : la qualité de vie et la sécurité des habitants, la volonté de redonner un nouveau dynamisme au quartier et de rénover ses infrastructures, la pérennisation de l'équilibre des comptes liés à la gestion des copropriétés. Il a pu être librement consulté par les personnes intéressées.

Les mesures prescrites par l'arrêté préfectoral du 30 août 2024 ont été respectées ; l'enquête publique s'est déroulée conformément aux attendus, dans un climat serein, permettant la libre expression du public par les différents moyens mis à sa disposition.

3. Synthèse des contributions du public et des agences environnementales

Les principaux points soulevés par le public sont résumés ci-dessous. Ils sont rappelés afin de servir de données d'entrées au bilan coûts-avantages du projet réalisé dans le paragraphe 4. Se référer au rapport d'enquête pour leur formulation complète.

3.1.1 Thème 1 : Information du public

Plusieurs contributeurs soulignent un manque de consultation dans le cadre de la concertation préalable, une consultation tardive des propriétaires de boxes dans le courant de l'année 2023 ainsi que des demandes non satisfaites de transmissions de documents techniques et relatifs aux appels d'offres réalisés dans le cadre du projet.

3.1.2 Thème 2 : Procédure de rachat ou d'expropriation des boxes, prix de vente, et exploitation des futurs parkings

Le projet d'achat voire d'expropriation des boxes, le principe d'une location à l'issue de la phase des travaux, ainsi que le prix de rachat proposé constituent les principales sources d'incompréhensions et de désaccord de la part du public.

D'autres points de vigilances, demandes et commentaires en lien avec la solution de parking envisagée sont avancés par les participants :

- L'assurance d'attribution d'un box et non d'une simple place de parking par appartement à l'issue des travaux avec une solution qui garantissent la sécurité des individus et des véhicules : porte en métal et serrure solide en particulier
- La prise en compte des situations individuelles particulières (exemple : personnes à mobilité réduite)
- Les solutions prévues au niveau des boxes et places de parking pour la mobilité électrique
- La suffisance du nombre de places de parking proposées, es solutions de parking prévues pour les 2 roues
- ...

Enfin, une contribution signale des pressions exercées par les porteurs de projet pour accepter le prix proposé.

3.1.3 Thème 3 : Amélioration des surfaces aériennes

L'introduction de la voiture dans la résidence suscite des inquiétudes sur les nuisances associées (bruit, sécurité, pollution). Des propositions incluent :

- Plus d'alternatives comme des voies piétonnes, cyclables et des parkings à vélo
- La transformation de la RD 915 en boulevard urbain
- Une végétation adaptée pour la résilience climatique et la protection des sols

3.1.4 Thème 4 : Qualité de vie et sécurité

Les nuisances identifiées incluent le bruit lié au trafic et aux commerces, la pollution de l'air, et l'insécurité des nouvelles voies. Des suggestions sont émises, comme :

- Maintenir les équipements sportifs et ludiques
- Développer des services culturels, sociaux, médicaux, et des espaces de coworking
- Améliorer les usages des parties communes (parcours, aires de jeu, espaces verts)
- ...

3.1.5 Thème 5 : Gestion des copropriétés

Les coûts de gestion de la copropriété sont importants dans le quartier (autour de 400 à 500 euros / mois) et les habitants espèrent, grâce aux rénovations réalisées dans le cadre du projet, parvenir à une baisse de leurs charges mensuelles, location du parking comprise le cas échéant.

3.1.6 Thème 6 : Protection de la faune et de l'environnement

La LPO signale des mesures insuffisantes pour préserver une colonie de moineaux sur le site. Elle recommande :

- Plus de nichoirs adaptés et nettoyés
- Préserver les haies en évitant leur taille en période de reproduction

Autre proposition du public : Intégrer des énergies renouvelables dans les nouveaux bâtiments.

De son côté, le commissaire-enquêteur a dans son PV de synthèse interrogé le maître d'ouvrage sur les points suivants :

✚ Solutions de substitution pour les surfaces aériennes

Présenter les variantes étudiées du projet qui auraient permis :

- De répondre aux problématiques d'enclavement et d'attractivité de Marcouville sans nécessairement créer des voies de circulation qui pénètrent le quartier.
- De limiter l'exposition de certains habitants (des bâtiments 1, 2, 3 (T13, T12, T11) en particulier) aux nuisances liées à cette circulation par un schéma de circulation alternatif en particulier.

✚ Solution proposée pour les surfaces en sous-sol

- L'expropriation de 304 lots de places de stationnement (boxes) est prévue au titre du projet. Ces expropriations sont présentées comme nécessaires pour assurer la bonne gestion ultérieure des parkings par Erigere. Il est demandé de préciser dans quelle mesure la possession de 100% des places de parking est nécessaire pour la réalisation du projet, et de présenter les autres options étudiées, qui auraient pu permettre d'éviter ces expropriations.
- Il est par ailleurs demandé de préciser dans quelle mesure une négociation amiable a pu être menée relative au rachat de ces places de stationnement, ainsi que pour les appartements et les commerces concernés par le projet.
- Un coût de 2500 euros + 500 euros de emplois, soit 3000 euros, est prévu pour l'acquisition des 304 boxes. Ce prix a été déterminé par la Direction Départementale des Finances Publiques du Val d'Oise, sur la base de la valeur la plus basse de l'étude réalisée, sur laquelle une décote de 10% pour enclavement est appliquée. Cette étude, qui s'appuie sur 6 ventes représentant 7 boxes, ne précise pas l'état des boxes vendus. Il est demandé de préciser les éléments qui ont conduit à considérer l'estimation la plus basse de l'étude comme la plus représentative de l'état des boxes du quartier de Marcouville. Il est également demandé pourquoi une proposition financière unique a été réalisée à l'ensemble des propriétaires, l'ensemble des boxes ne présentant pas tous les mêmes caractéristiques (tailles non identiques), ni le même état de dégradation.
- Enfin, concernant le prix de location envisagé pour les futurs boxes, il est demandé de préciser les éléments qui permettent d'estimer à 50 €/mois la location d'un box à l'issue des travaux, et les éléments qui permettent de penser que ces loyers resteront maîtrisés dans le temps (hors inflation).

L'Autorité environnementale (MRAE) formule de son côté plusieurs recommandations suite à son analyse de la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage (voir le rapport de la MRAE et le rapport d'enquête publique, paragraphe 4.2), rappelées ci-dessous :

1. Présenter des solutions alternatives aux relocalisations choisies en explorant d'autres possibilités pour désenclaver le quartier et de comparer ces différentes solutions alternatives au regard des enjeux sanitaires, climatiques et environnementaux.
2. Se fonder sur un bilan carbone détaillé de la phase chantier, afin de mettre en place des mesures ERC ciblées pour minimiser l'empreinte carbone du projet ; compléter l'étude d'impact par un volet décrivant l'ensemble des travaux prévus sur l'existant, les effets attendus et décrivant de manière détaillée la prise en compte des enjeux à venir, notamment l'adaptation au changement climatique du quartier à horizons 2030, 2050 et 2100.
3. Définir des mesures permettant d'éviter ou de réduire significativement l'exposition au bruit des habitants et usagers actuels et futurs, par référence aux valeurs limites établies par l'OMS en matière de risques sanitaires, y compris lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs ; préciser les dispositions envisagées pour que les logements existants soient mieux protégés des nuisances sonores lorsque celles-ci excèdent les niveaux précités ; - indiquer dans l'étude d'impact le nombre de personnes soumises à des niveaux de bruit supérieurs à ceux définis par l'OMS pour considérer l'effet néfaste du bruit sur la santé, par îlot, avant et après l'opération.
4. Reconsidérer la localisation du bâtiment nommé "Équerre" et du bâtiment de la frange sud-est au regard des nuisances générées par les axes routiers qui les bordent dans un souci de protection de la santé humaine.
5. Modéliser précisément l'environnement sonore projeté des emplacements destinés à accueillir des populations sensibles et de s'assurer de la compatibilité de ces emplacements avec les activités prévues.
6. Compléter l'étude d'impact par des mesures de la qualité de l'air plus précises et régulières, en particulier dans les secteurs particulièrement exposés, en tenant compte des valeurs retenues par l'OMS pour caractériser les effets néfastes de la pollution de l'air sur la santé humaine ; définir ou renforcer les mesures d'évitement et de réduction, en conséquence, en démontrant leur efficacité par des objectifs chiffrés et une évaluation des effets attendus.
7. Réaliser une analyse des risques sanitaires résiduels en fin de chantier et avant l'ouverture de la crèche et de la maison de quartier pour s'assurer de l'absence de remontée de gaz du sol et s'assurer de la qualité de l'air intérieur dans ces bâtiments ; compléter l'étude d'impact par une analyse de la pollution des sols au niveau du futur bâtiment d'habitation au sud-est de la ZAC.
8. Déplacer l'aire de jeux pour enfants et le terrain de sport vers une zone où l'exposition aux champs électromagnétiques (CEM) ne présente pas de risque sanitaire ; expliquer les raisons qui peuvent justifier la différence entre les champs électromagnétiques constatés et ceux de référence indiqués pour une ligne aérienne de 400 kV dans l'instruction ministérielle du 15 avril 2013, à défaut engager une nouvelle campagne de mesure des CEM ; en tirer les conséquences pour la protection des populations.
9. Fournir une description précise de l'organisation du chantier compte tenu du passage d'une canalisation de transport de gaz dans la zone du projet.
10. Compléter l'étude d'impact par une analyse du phénomène d'îlot de chaleur urbain à l'état initial et dans l'évolution attendue de l'occupation des sols, d'évaluer l'impact du projet sur l'exposition des habitants et usagers du quartier à ce phénomène et de définir des mesures qui permettent de le réduire en tenant compte des dernières projections nationales en la matière
11. Donner une valeur chiffrée des besoins énergétiques couverts par les énergies renouvelables ; estimer les 'émissions de gaz à effet de serre générées par le projet dans l'ensemble de ses composantes suivant une approche d'analyse de cycle de vie ; définir en conséquence les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation envisagée pour améliorer ces bilans.

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

Enfin, les **collectivités territoriales** suivantes se sont exprimées sur le projet :

- Avis favorable de la commune de Pontoise au dossier de création de la ZAC de Marcouville
- Avis favorable de la commune de Pontoise au dossier de déclaration d'utilité Publique
- Avis favorable de la commune d'Osny au projet de dossier de création de la ZAC de Marcouville
- Avis favorable du 31 mai 2024 du Département du Val d'Oise au titre de l'évaluation environnementale au projet de création de ZAC « Les Hauts de Marcouville »

Le commissaire-enquêteur s'est exprimé dans son rapport sur l'ensemble de ses points.

4. Bilan coûts-avantages du projet

L'appréciation du projet par le commissaire-enquêteur dans les paragraphes ci-dessous résulte de l'analyse du dossier d'enquête, de la prise en compte du projet dans son contexte, et des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions posées dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

4.1 Utilité et intérêt général du projet

Le projet des Hauts de Marcouville vise la rénovation du quartier : surfaces aériennes, parking, destruction et construction de quelques logements, réimplantation de commerces, développements de services. Sa réalisation apportera de nombreuses améliorations aux conditions de sécurité et de de vie actuelles des habitants du quartier, en particulier : par la rénovation des surfaces extérieures et du parking, par la revitalisation des commerces, par l'ouverture du quartier, par une meilleure exploitation à l'avenir des espaces communs, par une réduction des charges des habitants du quartier.

Le quartier est aujourd'hui, si on excepte les immeubles d'habitations (qui ont fait d'objet de rénovations dans les années 2010), dans un état relativement dégradé du fait d'un manque d'entretien au niveau de la dalle et des jardins ainsi que dans certaines parties du parking. Ce point a pu être vérifié par le commissaire-enquêteur.

Les avis exprimés ne remettent, dans leur grande majorité, pas en cause ces objectifs du projet, qui sont au contraire souvent attendus avec impatience.

Les points d'opposition, lorsqu'ils sont exprimés, concernent les mesures prévues pour éviter, réduire et compenser les inconvénients associés à la solution qui est proposée, voire la solution en elle-même, surtout en ce qui concerne les expropriations et l'introduction de nouvelles voies de circulation automobiles dans le quartier.

Le projet s'accompagne en effet d'un certain nombre d'inconvénients, en particulier :

- l'introduction voies de circulation automobiles dans le quartier, jugée nécessaire par les porteurs du projet pour assurer la survie des commerces, les accès aux différents parkings et pour créer de la visibilité sur le quartier. Elle constitue en soi plusieurs inconvénients dont sécurité des piétons, le bruit, la pollution
- l'expropriation de 304 parkings, 10 appartements, plusieurs commerces.

Ces inconvénients peuvent être réduits par un certain nombre de parades dont la mise en œuvre sera primordiale (réduction de la vitesse à 20 km/h dans le quartier, dispositifs afin d'éviter que les véhicules empruntent cette rue comme un raccourci en cas de bouchons sur la RD 915, renforcement des connexions douces/actives et des pistes cyclables avec les autres quartiers de la ville de Pontoise, développement des transports en commun dans le quartier ...).

La transformation envisagée, à plus long terme, de la RD 915 en boulevard urbain à 50km/h permettra de réduire un peu plus les inconvénients causés aux riverains.

Un certain nombre de leviers existent, qui permettront de réduire encore les inconvénients de ce projet qui conduira à une rénovation et une revitalisation sociale et économique du quartier de Marcouville, nécessaires, utiles et bénéfiques au plus grand nombre.

Le projet conduira à une meilleure exploitation des espaces communs (en surface et en sous-sol), et à une réduction des charges pour l'ensemble des habitants du quartier.

En ce sens, le commissaire-enquêteur considère que le projet proposé présente un caractère d'intérêt général.

4.2 Nécessité des expropriations pour atteindre les objectifs visés par le projet

L'expropriation de 304 parkings, 10 appartements et de plusieurs commerces est jugée nécessaire par les porteurs du projet.

Les expropriations des appartements et des parkings n'ont pas fait l'objet de commentaires particuliers dans le cadre de l'enquête publique. Ils sont nécessaires à la réalisation du projet.

Les expropriations de parkings font l'objet de contestations plus nombreuses : sur la nécessité d'acquiescer les boxes pour les travaux et leur gestion future, ou sur le prix proposé.

A la date de clôture de l'enquête ; le bilan s'établit à :

- 93 accords de vente (31% des réponses)
- 86 refus de vente (28% des réponses)
- 125 absences de réponse (41% des réponses)

La décision de retenir l'expropriation est une conséquence de la demande de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), qui a accepté d'examiner la candidature du projet à la condition qu'il garantisse la pérennité des investissements dans le temps et évite que les problématiques actuelles se reproduisent dans le futur.

Cette demande se base sur le constat de :

- Non réalisation de travaux urgents et indispensables pour contrer la vétusté du parking,
- Des complexités foncières et administratives liées à la gestion des parkings, qui rendent les décisions d'engagement d'interventions sur les parties communes « quasiment impossibles à prendre », plus d'un million d'impayés de dettes étant constatés.

Ainsi, la solution proposée par le projet va permettre :

- de résoudre les complexités foncières et administratives liées à la gestion des parkings,
- la réalisation, nécessaire et urgente, de travaux de ces parkings sans que les habitants du quartier n'aient à en supporter les coûts (estimés à près de 22500 euros par box pour les seules réparations urgentes),
- une diminution notable des charges pour l'ensemble des habitants du quartier (36% en moyenne), y compris en considérant le prix de location des emplacements de parking (boxes).

Le commissaire-enquêteur regrette que d'autres options que l'expropriation n'aient pu être trouvées pour répondre à la demande de l'ANRU.

Il considère cependant que la solution retenue par le projet :

- **parce qu'elle garantit le financement de travaux qui pourraient que très difficilement – voire ne pourraient pas – être financièrement supportés par les propriétaires actuels de la résidence,**
- **puisque'elle conduira dans le temps à une réduction notable des charges pour les habitants du quartier,**

constitue une réponse acceptable et nécessaire à la réalisation du projet. Ce point est capital pour la compréhension et l'acceptation du projet par les habitants du quartier, et plus particulièrement pour les propriétaires actuels de box.

L'indemnisation associée à l'expropriation vise à compenser équitablement le propriétaire pour la perte de son bien. Les procédures d'évaluation des biens ont été suivies par les porteurs du projet, qui ont retenu la préconisation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat rattachés à la Direction des Finances

Publiques de l'Etat. L'indemnité de 500 euros de remploi, non obligatoire à ce stade, a par ailleurs été retenue dans l'offre faite aux propriétaires.

Pour autant, le montant proposé paraît faible au regard de l'absence de box à vendre en Île de France à moins de 10 000 euros au moment de l'enquête (sans pour autant que cette somme ne constitue une indication prix de rachat qui pourrait être considéré comme juste), de l'absence de prise en compte de l'état individuel des box et des travaux de rénovation réalisés par certains propriétaires, et de la perte de valeur des appartements au moment de leur vente dans le futur, qui ne bénéficieront plus d'une place de parking non assortie d'un loyer.

L'indemnisation proposée par le projet pour l'acquisition des 304 boxes a été réalisée dans les conditions attendues, c'est-à-dire par la sollicitation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat rattachés à la Direction des Finances Publiques de l'Etat.

Le montant proposé, bien qu'il intègre l'indemnité, non obligatoire à ce stade, de 500 euros de remploi, semble cependant peu élevé au regard des biens similaires disponibles à la vente en Île-de-France au moment de l'enquête.

Il ne tient par ailleurs pas compte de l'état individuel de chaque box et de la perte de valeur des appartements au moment de leur vente dans le futur, qui ne bénéficieront plus d'une place de parking non assortie d'un loyer.

4.3 Analyse bilanciale

4.3.1 Intérêts de l'environnement et santé publique

L'évaluation environnementale fournie par le projet est de bonne qualité.

Un certain nombre de propositions et de recommandations de nature à réduire l'impact du projet sur l'environnement et la santé des habitants du quartier ont été émises, par le public, par une association (LPO), ainsi que par Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Île de France dans son avis MRAE APJIF-2024-051 du 07/08/2024 sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage. Ces demandes sont rappelées dans le paragraphe 3 (thème 3, 6 + paragraphe MRAE) du rapport de l'enquête publique.

Bien entendu, comme dans tout projet de ce type, la faune locale sera perturbée durant la phase de réalisation du chantier.

Le commissaire-enquêteur considère que le projet a bien intégré ou répondu à l'avis de la MRAE ainsi qu'aux contributions formulées dans le cadre de l'enquête concernant le volet environnemental et la santé du public et des habitants du quartier.

L'ensemble des points relevés, qui contribuent à réduire l'impact du projet sur l'environnement et la santé du public et des habitants, devront faire l'objet d'un suivi sur la durée de réalisation du projet.

Le commissaire-enquêteur considère que sur ce point, et moyennant la prise en compte des mesures de réduction des impact identifiées, le bilan est positif.

4.3.2 Qualité de vie et sécurité

Le projet conduira à améliorer de façon significative la vie au quotidien dans le quartier de Marcouville, par la rénovation des surfaces extérieures et du parking, par la revitalisation des commerces ainsi que par le désenclavement du quartier.

Il s'accompagne néanmoins d'inconvénients dans les domaines de la qualité de vie et de la sécurité des habitants, principalement liées à l'introduction des véhicules dans le quartier : sécurité des piétons,

bruit, pollution. Ceci est en particulier vrai pour les habitants des bâtiments en bas desquels se trouveront les commerces, et où se situeront les nouvelles voies de circulation automobile.

Le projet intègre un certain nombre de mesures qui permettront de réduire ces inconvénients. Par exemple :

- dispositifs (à l'étude) afin d'éviter que les véhicules empruntent cette rue comme un raccourci en cas de bouchons sur la RD 915
- réduction (envisagée à 20km/h) de la circulation dans le quartier
- heure de fermeture des magasins du quartier
- système de vidéosurveillance et circulation policière facilitée

Les points soulevés par le public et rappelés dans les thèmes 4 et 6, sur lesquels le projet s'est engagé, contribueront eux aussi à cet objectif.

Ainsi par exemple, sur :

- le nombre de places disponibles à l'issue du projet,
- la mobilité électrique et les parkings 2 roues,
- les accès piétons aux parkings à terme et l'accès et la gestion du parking provisoire,
- le maintien des équipements sportifs et ludiques.
- Le développement des services culturels, sociaux, médicaux...
- les parties communes (parcours, aires de jeu, espaces verts),
- les connexions douces/actives et les transports en commun dans le quartier,
- ...

les préoccupations et demandes exprimées par le public ont été prises en compte par les porteurs du projet dans la mesure du réalisable, dans le cadre de la concertation préalable, ou dès l'origine du projet.

Il est entendu que certaines solutions sont toujours en cours d'étude.

Les porteurs du projet poursuivront la concertation et la recherche de solutions avec les habitants à l'issue de l'enquête publique.

Le projet devrait sensiblement améliorer la qualité de vie et la sécurité des habitants du quartier des hauts de Marcouville.

Il s'accompagne néanmoins d'inconvénients dans les domaines de la qualité de vie et de la sécurité des habitants, principalement liées à l'introduction des véhicules dans le quartier.

Les mesures prévues par les porteurs du projet, auxquelles il conviendra d'ajouter celles discutées dans le rapport d'enquête sur lesquels le projet s'est engagé et celles à venir dans le cadre de la concertation continue, contribueront à réduire d'avantage ces inconvénients.

Le commissaire-enquêteur considère que sur ce point, le bilan est positif.

4.3.3 Acceptabilité sociale

Un nombre significatif d'événements et de communications ont été réalisés en amont, depuis le printemps 2022. La population est donc bien informée de ce projet. Le commissaire-enquêteur a par ailleurs constaté une bonne fréquentation de la Maison du Projet.

Un nombre limité de contributions (25 en tout) ont cependant été faites au titre de la présente enquête publique. Ces contributions, ainsi que les commentaires faits oralement au commissaire-enquêteur soutiennent pour la très grande majorité le besoin et l'urgence de réalisation de travaux de rénovation des parkings et espaces extérieurs.

Les avis peuvent par contre diverger sur les solutions retenues, ou sur les mesures de réduction des inconvénients, les deux points les plus cités étant :

- l'introduction de la voiture dans le quartier
- l'expropriation des box du parking et/ou le montant proposé pour leur rachat.

Le taux de réponse aux propositions de rachat, à savoir à la date de l'enquête :

- 93 accords de vente (31% des boxes),
- 86 refus de vente (28% des boxes),
- 125 absences de réponse (41% des boxes),

donne une bonne idée du de l'acceptabilité des 304 propriétaires concernés.

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat ; les contributeurs présents aux permanences étaient généralement déterminés, mais très courtois.

Enfin, si on considère le nombre de logements dans le quartier (1093), les taux de réponses aux propositions d'appartement et de box, ainsi que les personnes objectivement impactées par l'introduction de la route de circulation automobile dans le quartier, on peut considérer que le nombre de personnes impactées par le projet est sensiblement inférieur au nombre de personnes qui en bénéficieront.

Le projet, dans ses objectifs, est donc socialement bien accepté. Il l'est moins dans ses principes et au niveau des solutions retenues, mais cette opposition reste relativement limitée.

Le commissaire-enquêteur considère que sur ce point, le bilan est positif.

4.3.4 Coût financier

Le projet est financé par est porté par la ville de Pontoise, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et le bailleur Erigere, pour un investissement global de plus de 100 millions d'euros.

Au regard de l'ampleur du projet et de ses enjeux, les coûts de l'opération semblent compatibles avec les objectifs visés. Le commissaire enquêteur estime que le schéma financier soutenant le projet est assuré.

Le commissaire-enquêteur considère que sur ce point, le bilan est positif.

4.3.5 Compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification

Le projet respecte le PLU de la ville de Pontoise.

Il s'inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cergy-Pontoise.

Il intègre par ailleurs les documents de planifications relatifs à l'air et à l'eau.

Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme et de planification relatifs à l'air et à l'eau.

Le commissaire-enquêteur considère que sur ce point, le bilan est positif.

4.3.6 Justification du projet retenu par rapport aux solutions alternatives

En alternative au projet proposé, un scénario minimal a été étudié en 2023 (conservation de l'ensemble de la dalle, avec reprise d'étanchéité ; réparation des aménagements existants et construction d'un nouveau terrain sportif, création d'issues de secours et ventilation dans le cadre de la rénovation des sous-sols, aménagement d'une nouvelle place au sud du quartier au droit du square actuel au sud de la rue des roseaux avec et de quelques commerces en nez de dalle le long de la rue des roseaux face à la future place).

L'étude d'impact précise par ailleurs des alternatives et évolutions du projet.

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

Il est par ailleurs noté que les scénarios alternatifs (de circulation par exemple) demandés par le commissaire-enquêteur permettant de limiter l'exposition des habitants des bâtiments 1, 2, 3 (T13, T12, T11) en particulier n'ont pas été fournis.

En conclusion sur ce point, le commissaire-enquêteur considère que des alternatives ont bien été étudiées, mais que celles-ci ont été réalisées (ou présentées dans les documents transmis) a minima.

Le choix de la solution retenue se justifie ainsi par rapport à une solution dite « minimale » ; on regrette que d'autres solutions alternatives n'aient pas plus été présentées par les porteurs du projet.

Le commissaire-enquêteur considère que sur ce point, le bilan est négatif.

4.3.7 Conclusion de l'analyse bilancielle

Le projet des Hauts de Marcouville vise la rénovation des surfaces aériennes du quartier et du parking, la destruction et la construction de quelques logements, la réimplantation de commerces, le développement de services pour les habitants.

La réalisation du projet apportera de nombreux **avantages et améliorations** aux conditions de sécurité et de de vie actuelles des habitants du quartier qu'elle contribuera à désenclaver et revitaliser. L'opération est financée sans contribution des habitants du quartier.

Le projet s'accompagne d'un certain nombre d'**inconvenients**, en particulier :

- l'introduction des véhicules dans le quartier, jugée nécessaire par les porteurs du projet pour assurer en particulier la survie des commerces, les accès aux différents parkings et pour créer de la visibilité sur le quartier, mais qui s'accompagne de plusieurs inconvenients : sécurité des piétons, bruit, pollution
- l'impact sur l'environnement et la faune (cf. paragraphe 4.3 ci-dessus)
- l'expropriation de 304 emplacements de parking (boxes), 10 appartements, plusieurs commerces.

L'expropriation des boxes apparait comme nécessaire à la réalisation du projet : pour la réalisation des travaux, et pour la future gestion des parkings. Elle conduira à une diminution notable des charges pour l'ensemble des habitants du quartier.

L'indemnisation proposée par le projet pour l'acquisition des 304 boxes a été réalisée selon les principes établis. Le montant proposé, bien qu'il intègre l'indemnité, non obligatoire à ce stade, de 500 euros de emplois, semble cependant peu élevé au regard des biens similaires disponibles à la vente en Île-de-France au moment de l'enquête. Il ne tient par ailleurs pas compte de l'état individuel de chaque box et de la perte de valeur des appartements au moment de leur vente dans le futur, associée à l'absence d'une place de parking non assortie d'un loyer.

Un certain nombre de leviers existent, qui permettront de réduire ces inconvenients. Ces leviers, dont une partie est rappelée dans le rapport d'enquête, devront être suivis jusqu'à leur mise en œuvre.

On notera enfin les points suivants :

- Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme et de planification relatifs à l'air et à l'eau.

5.2 Sur la création de la ZAC des Hauts de Marcouville

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions ; elle a permis la libre expression du public.

Après avoir constaté le bon déroulement de l'enquête publique unique, le commissaire-enquêteur considère que le projet de la ZAC des Hauts de Marcouville :

- répond à des besoins locaux en termes de sécurité et de conditions de vie dans le quartier,
- conduira à une dynamisation économique du quartier,
- va permettre un aménagement durable du quartier,
- permettra la maîtrise foncière nécessaire pour la réalisation du projet et pour la future exploitation des parkings
- a fait l'objet d'une concertation avec les acteurs locaux, qui va se poursuivre durant la suite du projet.

La création de la ZAC apparaît donc comme nécessaire pour la réalisation du projet de renouvellement urbain des Hauts de Marcouville.

Elle répond à des objectifs clairs et légitimes d'intérêt général, en particulier : développement économique du quartier, amélioration de la sécurité et du cadre de vie des habitants, allègement des charges à terme pour les habitants, etc.), tel que cela apparaît dans l'analyse bilantielle réalisée.

Le projet est cohérent avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les schémas de cohérence territoriale (SCOT).

Les obligations réglementaires ont été respectées et les observations du public et des parties prenantes ont été analysées et prises en compte le cas échéant.

En conclusion, le commissaire-enquêteur donne un **avis favorable** à la création de la ZAC des Hauts de Marcouville.

Le 29 novembre 2024

Le commissaire-enquêteur

Gauthier Ballard

Gauthier BALLARD

5.3 Sur l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire vise à identifier précisément les propriétaires et les ayants droit des parcelles concernées par le projet et nécessitant une expropriation. Elle est ici conjointe à l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions ; elle a permis la libre expression du public. Le dossier présenté mentionne de façon précise le périmètre du projet et le nombre de parcelles à acquérir et l'ensemble des procédures d'information des propriétaires ont bien été réalisées.

Le commissaire enquêteur considère que la solution retenue par le projet :

- parce qu'elle garantit le financement de travaux qui ne pourraient que très difficilement – voire ne pourraient pas – être financièrement supportés par les propriétaires actuels de la résidence,
- parce qu'elle propose une solution pérenne aux difficultés d'investissements et de maintenance du parking et des parties communes,
- parce qu'elle permet de répondre aux objectifs d'ouverture du quartier sur l'externe,
- puisqu'elle conduira dans le temps à une réduction notable des charges pour les habitants du quartier,

constitue une réponse acceptable et nécessaire à la réalisation du projet.

La nécessité de devoir, faute d'accord amiable, procéder à des expropriations, est donc aux yeux du commissaire-enquêteur avérée.

L'indemnisation proposée par le projet pour l'acquisition des 304 boxes a été réalisée selon les principes établis. Le montant proposé, bien qu'il intègre l'indemnité, non obligatoire à ce stade, de 500 euros de remplois, semble cependant peu élevé au regard des biens similaires disponibles à la vente en Île-de-France au moment de l'enquête. Il ne tient par ailleurs a priori pas compte de l'état individuel de chaque box ni de la perte de valeur des appartements au moment de leur vente dans le futur, qui ne bénéficieront plus d'une place de parking non assortie d'un loyer.

Le commissaire-enquêteur considère que le périmètre des acquisitions identifiées dans l'enquête parcellaire est nécessaire à la réalisation du projet.

Compte-tenu de ces éléments, le commissaire-enquêteur émet un **avis favorable avec réserve** au projet d'expropriation présenté dans l'enquête parcellaire.

Réserve

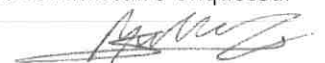
A la demande du commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage sollicitera la Direction Départementale des Finances Publiques du Val d'Oise pour leur demander de préciser, pour la valeur des boxes proposée dans son évaluation, dans quelle mesure des éléments tels que :

- l'état individuel de chaque box,
- la perte de valeur des appartements qui ne bénéficieront plus d'une place de parking non assortie d'un loyer au moment de leur vente dans le futur,
- l'absence (telle que constatée par le commissaire-enquêteur) de box fermé proposé à la vente en Ile-de-France à un prix proche de celui de l'évaluation transmise,

ont, s'ils doivent l'être, bien été pris en considération. Ceci afin de s'assurer qu'un prix juste a bien été proposé aux propriétaires.

Le 29 novembre 2024

Le commissaire-enquêteur



Gauthier BALLARD

