



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Cadrage préalable sur l'évaluation environnementale du  
projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard  
à Poissy (78)  
Demande présentée par la communauté urbaine  
Grand Paris Seine et Oise**

N°MRAe ACPIF-2023-020  
du 27 décembre 2023

# Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Cadrage préalable.....	5
<b>1. La saisine et son contexte.....</b>	<b>5</b>
1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage.....	5
1.2. La description sommaire du projet.....	5
1.3. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage.....	6
<b>2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par le maître d'ouvrage. .8</b>	<b>8</b>
2.1. Périmètre du projet.....	8
<b>3. Autres points d'attention identifiés par l'Autorité environnementale.....</b>	<b>10</b>
3.1. La justification du projet et la comparaison de solutions de substitution raisonnables.....	10
3.2. Étude d'optimisation des densités et de préservation des sols.....	10
3.3. Gestion des eaux pluviales et imperméabilisation des sols.....	12
3.4. Les pollutions sonores.....	13
3.5. La pollution atmosphérique.....	14
3.6. L'énergie et le climat.....	14
3.7. La réversibilité et l'évolution des constructions.....	15
3.8. La mobilité.....	16
3.9. Le paysage et le patrimoine.....	16
3.10. Effets cumulés.....	18

# Préambule

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

\* \* \*

Conformément à l'article L.122-1-2 du code de l'environnement et sans préjudice de sa responsabilité quant à la qualité de l'évaluation environnementale, le maître d'ouvrage peut solliciter l'autorité environnementale pour rendre un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 27 décembre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis de cadrage préalable sur le projet de renouvellement urbain du quartier Beaugard à Poissy (78).

Sur la base des travaux préparatoires et sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

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

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme, mais sur l'ampleur et le degré de précision des informations à fournir dans l'évaluation environnementale qui devra être menée par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'élaboration de son plan. Il vise à améliorer la conception du plan ou du projet sur des enjeux relatifs à son élaboration. Il est mis à disposition du public.**

---

<sup>1</sup> L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

# Sigles utilisés

<b>ABF</b>	Architecte des bâtiments de France
<b>ACV</b>	Analyse du cycle de vie
<b>Drieat</b>	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports
<b>ENR&amp;R</b>	Énergie produite à partir de ressources renouvelables et de récupération
<b>EPT</b>	Établissement public territorial
<b>ERC</b>	Éviter, réduire, compenser
<b>GES</b>	Gaz à effet de serre
<b>HPM</b>	Heure de pointe du matin
<b>HPS</b>	Heure de pointe du soir
<b>ICPE</b>	Installation classée pour la protection de l'environnement
<b>MOA</b>	Maître d'ouvrage
<b>NPHE</b>	Niveau des plus hautes eaux connues
<b>NPNRU</b>	Nouveau programme national de renouvellement urbain
<b>OMS</b>	Organisation mondiale de la santé
<b>PM</b>	Particule fine (polluant atmosphérique)
<b>RE2020</b>	Réglementation environnementale 2020 (réglementation thermique en vigueur)
<b>SSR</b>	Solution de substitution raisonnable
<b>Zac</b>	Zone d'aménagement concerté

# Cadrage préalable

Le cadrage préalable est défini par l'article L. 122-1-2 du code de l'environnement. Il permet à un maître d'ouvrage de solliciter un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

Au-delà des points abordés dans le présent avis de cadrage préalable, il est rappelé que le maître d'ouvrage devra se conformer, pour réaliser l'étude d'impact, aux règles de l'évaluation environnementale mentionnées aux articles R. 122-4 et suivants du code de l'environnement. Une attention particulière devra être portée à la description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine, y compris durant la phase chantier. Cette description porte également sur les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables identifiées et, à défaut, les compenser.

## 1. La saisine et son contexte

### 1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage

L'Autorité environnementale a été saisie pour avis d'une demande de cadrage préalable de l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy (78), formulée par la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (CU GPS&O), maître d'ouvrage du projet avec la commune de Poissy, le département des Yvelines et des bailleurs sociaux du quartier.

L'ensemble des pièces constitutives du dossier ont été reçues le 20 novembre 2023.

### 1.2. La description sommaire du projet

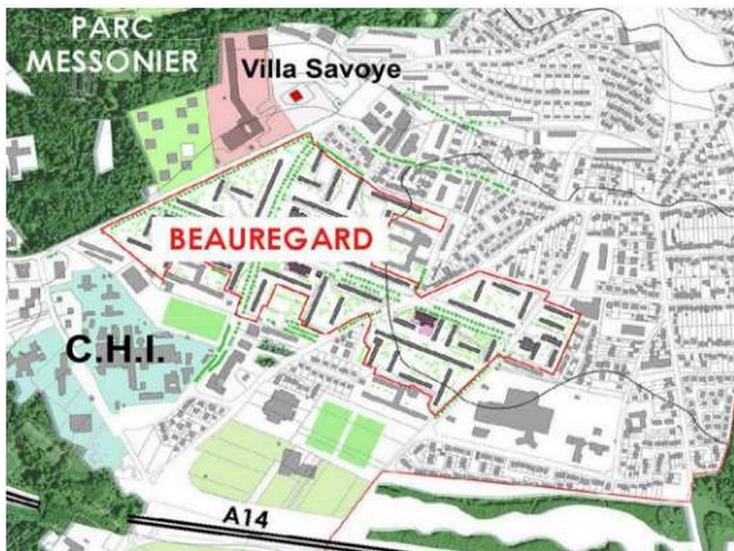


Figure 1: Périmètre du projet (source « Cadrage formel Beauregard » p. 4)

Le projet est situé à Poissy (39 731 habitants, Insee 2020), sur le territoire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (424 510 habitants, Insee 2020), dans le département des Yvelines. Il porte sur un secteur résidentiel d'habitat collectif réalisé à partir de 1950 (la « cité Beauregard » ou « Simca Ville »). Il est identifié comme quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et inscrit dans le périmètre d'une convention de renouvellement urbain signée le 24 février 2023 dans le cadre du programme de relance d'intervention pour l'offre résidentielle (Prior) du Conseil départemental des Yvelines<sup>2</sup>. Le périmètre du projet, d'une superficie d'environ 24 ha, accueille actuellement plus de 5 500 habitants répartis entre 1 724 logements sociaux et 336 logements en copropriété.

<sup>2</sup> Cette convention, d'une durée de cinq ans, regroupe le Conseil départemental des Yvelines et les principaux maîtres d'ouvrage intervenant dans le quartier Beauregard (la CU GPS&O, la Ville de Poissy ainsi que quatre des cinq bailleurs sociaux concernés).

## ESPACES PUBLICS ET BATIS PROJÉTÉS

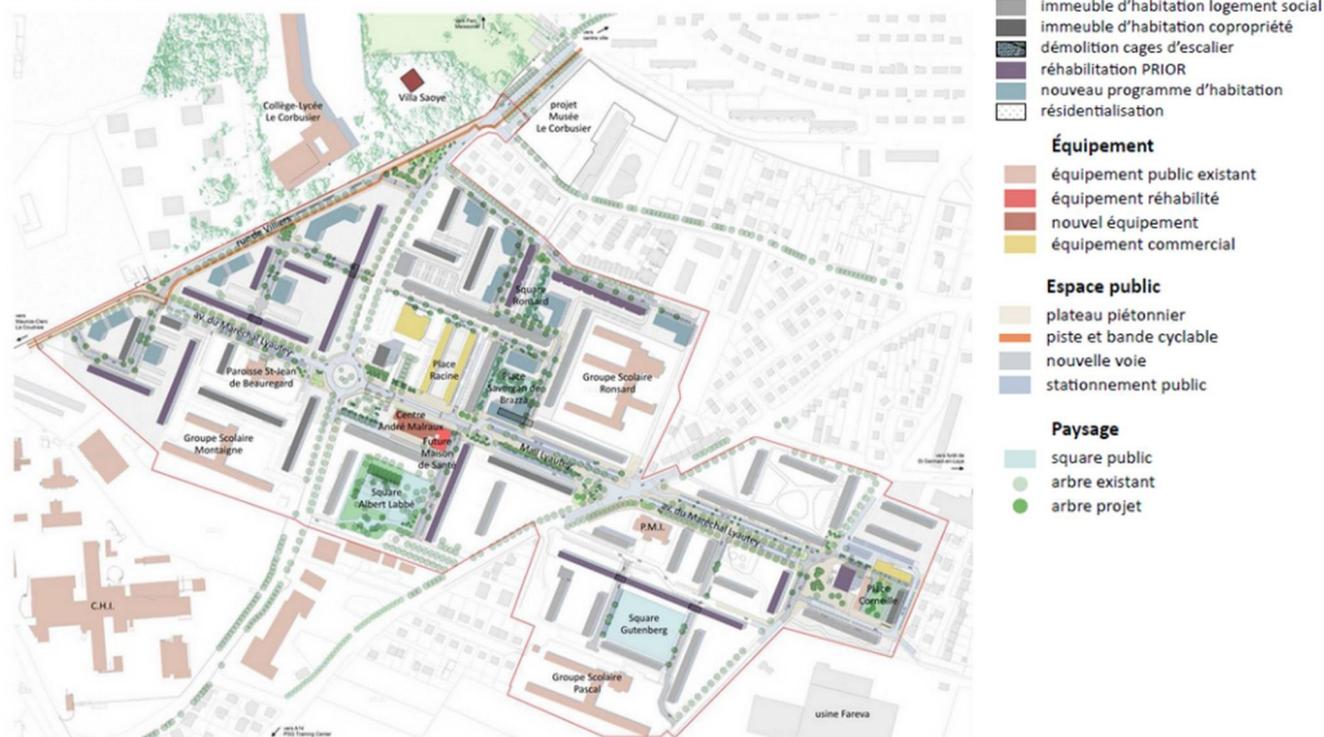


Figure 2: Plan guide du projet (source « Cadrage formel Beauregard » p. 6)

NB : Deux rectifications doivent être apportées à ce plan, qui indique la paroisse « Saint-Jean-de-Beauregard » au lieu de Saint-Louis-de-Beauregard et la villa « Saoye » au lieu de Savoye

Le projet prévoit :

- la démolition de 60 logements sociaux ;
- la réhabilitation de 719 logements sociaux ;
- la construction de 330 logements neufs ;
- la résidentialisation et l'aménagement des espaces extérieurs ;
- la réhabilitation du centre social André Malraux ;
- l'aménagement des espaces publics (places, squares...) ;
- la création et l'aménagement de voiries.

S'ajoute aux opérations ainsi prévues dans le cadre de la convention Prior la création, au cœur du quartier, d'une maison de santé portée par le Conseil départemental des Yvelines et ayant fait l'objet d'une convention spécifique avec la Ville de Poissy. Ce nouvel équipement est prévu en mitoyenneté avec le centre André Malraux. Sa livraison est estimée à fin 2025.

### 1.3. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage

Dans son dossier de demande de cadrage, la CU GPS&O identifie et caractérise brièvement pour ce projet les « enjeux » suivants :

- sur le plan socio-économique :
  - « Diversifier l'offre en logement, améliorer sa qualité et renforcer la mixité sociale sur le quartier tout en accompagnant les ménages dans le processus de relogement ;
  - Améliorer le confort des habitants dans les logements et le cadre de vie du quartier ;
  - Favoriser l'intégration du quartier et de ses habitants dans le fonctionnement du reste de la Ville afin d'en limiter l'isolement et d'en améliorer la dynamique sociale et urbaine ;

- Réaliser le traitement des espaces résidentiels du parc social et la réorganisation des domanialités pour permettre la création d'espaces verts, vecteurs de proximité et de rencontre ;
- Restructurer les logements par des extensions permettant de les agrandir tout en offrant de nouveaux espaces et usages » ;
- En matière d'équipements :
  - « Conforter les équipements et commerces du quartier, en requalifiant les espaces publics et en apportant une certaine diversification ;
  - Veiller à l'adaptation de l'offre commerciale et en équipements en lien avec les évolutions apportées par le projet ;
  - Recréer du lien dans le quartier avec un parcours comprenant le square, le centre social, la future maison de santé et le centre commercial Racine ;
  - Renforcer la centralité du lieu avec le centre commercial Racine et le square Labbé » ;
- Sur le plan du paysage et du cadre de vie :
  - « Développer les liaisons inter-quartiers et avec les espaces verts de proximité, notamment en s'appuyant sur les espaces paysagers alentours (parcs notamment) ;
  - Renforcer la présence de la strate arbustive et herbacée sur le secteur ;
  - Développer la présence des mobilités douces sur le secteur, participant à l'amélioration du cadre de vie ;
  - Ouvrir le quartier sur le grand paysage à travers le développement de points de vue ;
  - Renouveler l'image du quartier à travers les requalifications du parc bâti et un soin architectural particulier » ;
- Sur la biodiversité :
  - « Préciser et prendre en compte les enjeux faunistiques et floristiques au niveau de la zone de projet ;
  - Valoriser et renforcer les structures végétales existantes, espaces relais et vecteurs de déplacement d'importance pour la faune locale, en lien avec les parcs voisins ;
  - Assurer la multifonctionnalité des espaces plantés, afin d'optimiser leurs bénéfices pour la biodiversité ;
  - Valoriser l'aspect paysager du quartier en inscrivant le projet dans une démarche environnementale forte contribuant à la biodiversité » ;
- En matière de mobilités :
  - « Favoriser le développement de l'usage des modes actifs en intermodalité avec les transports en commun ;
  - Améliorer les axes structurants du quartier tout en assurant un équilibre sur les voies circulées entre les fonctions liées à l'automobile et les modes de transports doux ;
  - S'assurer de la capacité des infrastructures existantes et projetées à prendre en charge les flux futurs » ;
- Sur les pollutions sonores :
  - « Garantir le confort sonore des futurs habitants et usagers dans les bâtiments et sur les espaces extérieurs, notamment vis-à-vis de la départementale RD30 et de l'avenue Blanche de Castille ;
  - Favoriser l'usage des modes doux en intermodalité avec les transports en commun ;
  - Ne pas dégrader les ambiances sonores pour les habitants déjà présents » ;
- Sur les pollutions atmosphériques :
  - « Préserver la relative bonne qualité de l'air sur la zone d'étude en développant l'usage des modes doux et des transports en commun ;
  - Protéger les populations vis-à-vis des émissions de polluants sur les principaux axes routiers, particulièrement les populations sensibles, en lien avec les écoles présentes sur le quartier » ;
- Sur les pollutions des sols :
  - « Veiller à protéger les usagers du site des éventuelles pollutions des sols ;
  - Garantir la compatibilité du sol avec les usages futurs » ;
- Sur le risque d'inondation :
  - « Conserver au maximum les surfaces perméables existantes afin de limiter le risque inondation par ruissellement ;

- Renforcer la gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle du quartier » ;
- Sur la gestion des eaux pluviales :
  - « Conserver le bon état de l'eau potable sur la commune ;
  - Renouveler les réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
  - Désimperméabiliser les espaces publics pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et pour éviter les risques de pollution des eaux dus au ruissellement ;
  - Adapter une stratégie pour la gestion des eaux pluviales ;
  - Séparer les eaux pluviales des eaux usées via la mise en place de réseau séparatif sur le quartier ;
  - Privilégier la réutilisation des eaux pluviales pour tous les usages le permettant (arrosage des espaces verts...) » ;
- Sur la gestion des déchets :
  - « Repenser la gestion des déchets en habitat vertical dès la phase de conception, de façon à favoriser le tri des déchets, inciter au maximum les usagers à réemployer leurs objets et créer des locaux encombrants gérés par les bailleurs et syndicats de copropriétés. Ces nouvelles modalités visent à limiter les dépôts sauvages sur voie publique et à améliorer significativement le cadre de vie des usagers ;
  - Réunir les conditions nécessaires à la réduction et au tri de déchets à la fois en phase chantier et exploitation ;
  - Mettre en place une organisation dès la livraison des logements pour le tri à la source des biodéchets ;
  - Mettre en place un système de bricothèque (atelier de réparation/bricolage et de prêt d'outils), visant à prévenir la production d'encombrants ;
  - En phase chantier, favoriser le réemploi ou la valorisation des déchets de démolition /restructuration des logements et du centre Malraux » ;
- En matière de performances énergétiques :
  - « Adapter les constructions aux évolutions attendues des exigences réglementaires énergétiques et aux objectifs fixés à l'échelle communale pour un renouvellement urbain le plus vertueux possible ;
  - Améliorer la qualité thermique et énergétique des logements pour lutter contre la précarité énergétique ;
  - Diversifier l'approvisionnement énergétique du site, notamment à travers la recherche d'alternatives en énergies renouvelables identifiées ».

## 2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par le maître d'ouvrage

### 2.1. Périmètre du projet

Question posée par le maître d'ouvrage :

- « L'opération de construction de la maison médicale sera réalisée par la Ville de Poissy pour le compte du CD 78. Elle ne bénéficie pas de financement au titre du dispositif PRIOR et ne s'inscrit pas dans la temporalité du projet de renouvellement urbain.
- La maison médicale répond à un besoin social urgent constaté sur le quartier. En implantant une offre de santé sur le quartier actuellement en déficit en la matière, elle sera source d'externalités positives du point de vue socio-économique et de la santé humaine.
- Ses impacts pressentis sur l'environnement ont été évalués et apparaissent maîtrisés.
- Ses impacts seront limités par des mesures ERC adaptées.
- L'étude d'impact du PRU de Beauregard prendra en compte cette opération en tant que projet existant dans l'analyse des effets cumulés avec les autres projets dans ou à proximité du quartier.

La construction de la maison médicale peut-elle bien être considérée comme une opération décorrélée de la réalisation du projet de renouvellement urbain d'ensemble et donc non soumise à évaluation environnementale en tant que telle ? »

Plan de situation :

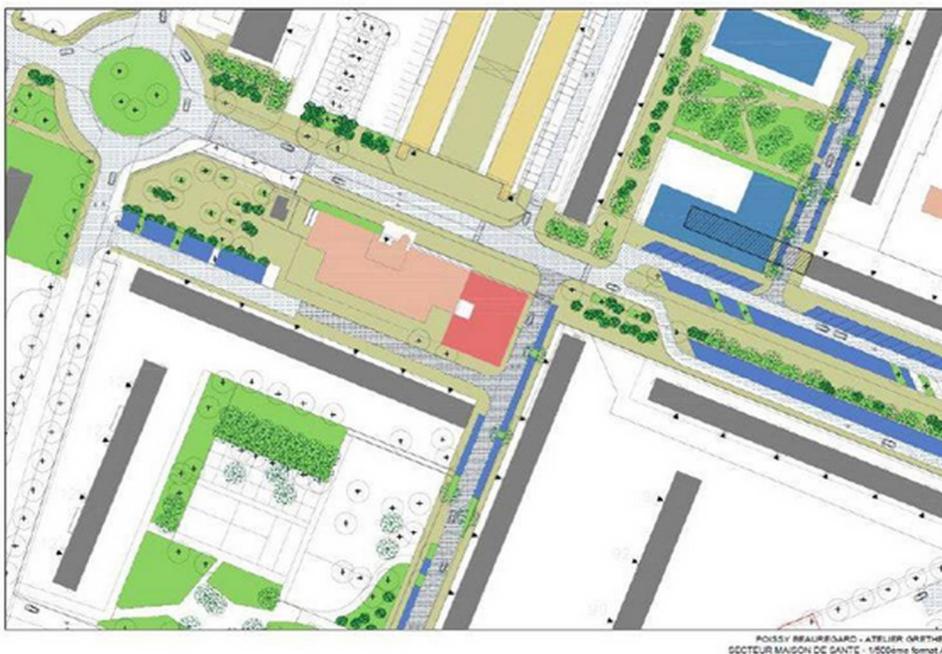


Figure 3: Vue aérienne et plan de situation du projet de « maison de santé » (source « Analyse espèces protégées » p. 6)

#### ■ Réponse de l'Autorité environnementale :

Le périmètre à retenir pour le projet, et donc pour son évaluation environnementale, doit être défini par référence à la notion de projet définie par le dernier alinéa du III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, qui prévoit que « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».

Pour l'Autorité environnementale, le raisonnement à mener doit donc reposer sur l'analyse des liens fonctionnels et des interactions entre les différentes opérations susceptibles d'être des composantes d'un même projet, ainsi que de leurs objectifs.

À ce titre, les éléments qu'invoque le maître d'ouvrage pour considérer qu'il pourrait s'agir d'une « opération décorrélée du projet de renouvellement urbain d'ensemble », en raison notamment de son financement et de sa temporalité distincts, ne démontrent pas, selon l'Autorité environnementale, que le projet de la maison de santé n'entretient pas des liens fonctionnels avec le projet de renouvellement urbain de l'ensemble du quartier.

Au contraire, compte tenu des objectifs poursuivis par le projet dans son ensemble, et de ses enjeux précités en particulier en ce qui concerne les améliorations de la situation socio-économique du quartier et de ses équipements, elle estime que ce projet de maison médicale, situé au cœur du périmètre du projet, a vocation à s'y inscrire pleinement et en constitue une composante importante. Il ne fait guère de doute que cet équipement sera créé et fonctionnera en articulation étroite avec plusieurs autres opérations prévues dans le cadre du projet de renouvellement urbain, telles que le réaménagement des espaces publics et des voiries, ou la réhabilitation du centre social existant, dont la future maison de santé sera mitoyenne. Il répondra ainsi à plusieurs des attendus du projet mentionnés parmi les enjeux identifiés par le maître d'ouvrage.

### 3. Autres points d'attention identifiés par l'Autorité environnementale

#### 3.1. La justification du projet et la comparaison de solutions de substitution raisonnables

En application de l'article L. 122-3 (II - 2° d) du code de l'environnement, l'étude d'impact devra démontrer la pertinence des choix retenus dans le cadre du projet, eu égard à leur impact sur l'environnement et la santé humaine et aux solutions de substitution raisonnables (SSR) examinées, permettant de répondre aux objectifs du projet.

Les SSR ne sont pas les variantes dans le temps d'un même projet, mais les solutions alternatives envisageables qui répondraient au même besoin. Ces solutions sont ensuite comparées notamment au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Les choix retenus par les maîtres d'ouvrage, s'agissant en particulier des démolitions envisagées, ainsi que de la localisation éventuelle de nouveaux logements et des travaux d'adaptation du bâti existant, doivent ainsi être expliqués au regard des enjeux environnementaux et sanitaires et des solutions alternatives de moindre impact.

#### 3.2. Étude d'optimisation des densités et de préservation des sols

Conformément à l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme, le dossier indique prévoir la réalisation d'une étude d'optimisation de la densité (« Cadrage formel PRU Beauregard », p. 17). Cette étude doit tenir compte « de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ». De plus, dans le contexte du quartier Beauregard et de l'objectif annoncé d'y augmenter le nombre de logements (+ 270 en net), l'Autorité environnementale estime qu'un des objectifs majeurs à assigner à l'étude d'optimisation de la densité des constructions sera d'éviter autant que possible la densification résidentielle des secteurs les plus exposés aux pollutions atmosphériques et sonores, liées notamment aux axes routiers. En ce sens, les conclusions d'une telle étude en matière de configuration du bâti et de programmation, y compris dans l'aménagement intérieur des locaux, pourront apporter une contribution déterminante à l'atteinte de l'objectif de préservation de la santé humaine.

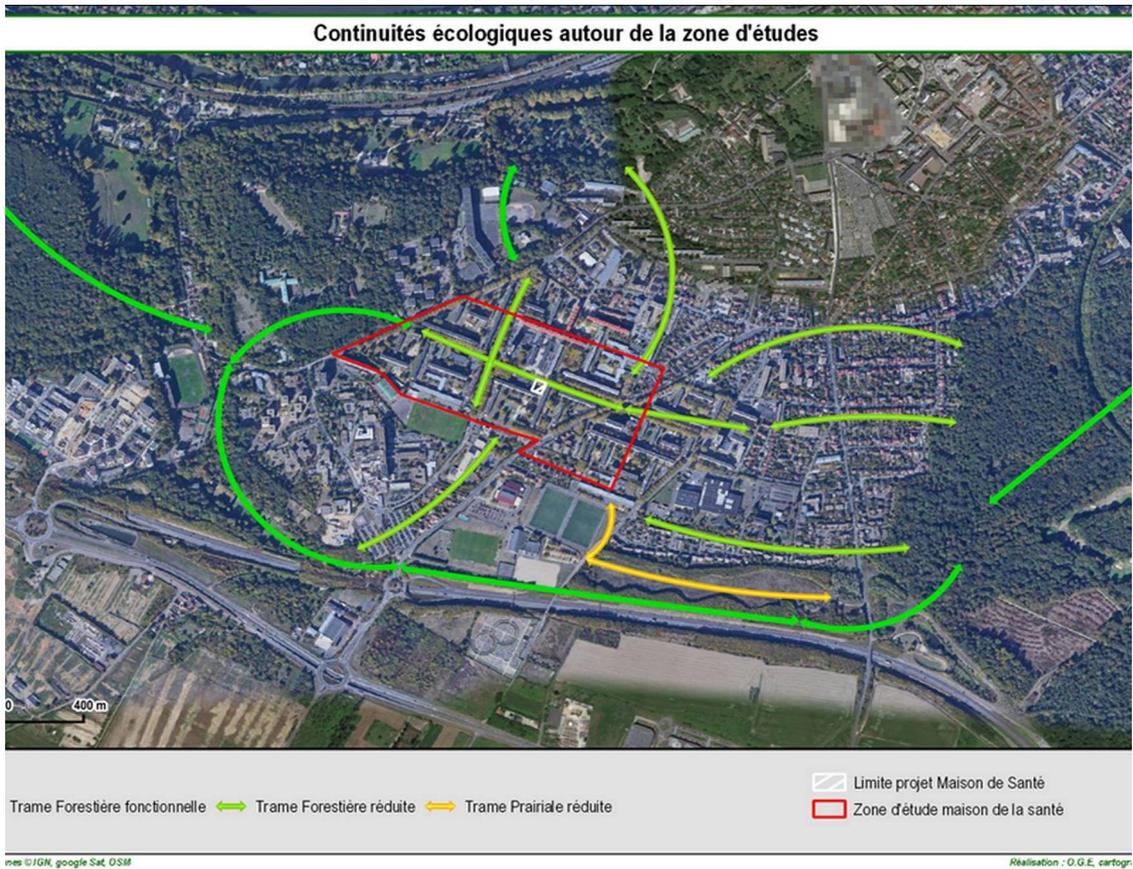


Figure 4: Les espaces libres du quartier Beaugard (en premier plan) en prolongement des berges de la Seine et du parc Messonier (à gauche) (source : site internet GPS&O : <https://gpseo.fr/vivre-et-habiter/construire-et-renover/les-projets-de-renouvellement-urbain/beaugard>)

Par ailleurs, comme beaucoup de quartiers issus de l'urbanisme moderne (appelés « grands ensembles »), la cité Beaugard contient actuellement de nombreux espaces ouverts plantés qui forment, associés aux parcs et espaces naturels environnants (à l'ouest et à proximité immédiate du quartier, le parc Messonier, puis le parc de Villiers et les berges de la Seine ; à l'est, au-delà d'une frange pavillonnaire, la forêt de Saint-Germain-en-Laye), un ensemble d'une grande valeur tant d'un point de vue paysager et naturel que de la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain (voir partie 3.6).

Il s'agit en effet d'une ressource potentielle du point de vue de la qualité des sols, dont certains n'ont jamais été artificialisés (ou peu) et possèdent donc à l'évidence de nombreuses fonctionnalités écologiques (trame verte, trame brune, captage carbone, biodiversité, etc.).

L'Autorité environnementale observe d'ailleurs que le dossier transmis à l'appui de la demande de cadrage préalable comporte une étude faune-flore-habitats (intitulée « Analyse espèces protégées concernant le projet de Maison de Santé »), dont le périmètre d'étude correspondant approximativement au périmètre du projet de renouvellement urbain, et qui met en évidence les continuités écologiques existantes (figure 5).



**Figure 5: Zone d'étude écologique du projet de maison de santé et trame verte identifiée**  
(source « Analyse espèces protégées » p. 40)

Aussi, l'Autorité environnementale recommande d'éviter, ou de limiter au maximum d'artificialiser de nouveaux sols par la construction de bâtiments ou d'infrastructures, même si des démolitions libèrent ailleurs d'autres surfaces, ces dernières ayant probablement un sol de moindre qualité. C'est pourquoi l'Autorité environnementale met en garde contre le choix de démolir et reconstruire (le plus souvent très impactant en termes d'émission de carbone et de consommation de matériaux, voir partie 3.4), à plus forte raison quand il se conjugue avec une recomposition urbaine qui artificialise de nouveaux sols, comme cela semble être le cas d'après le plan guide du projet (Figure 2), qui prévoit la construction de nouveaux logements sur d'actuels espaces libres.

L'Autorité environnementale attend donc de l'étude d'impact qu'elle rende compte de manière approfondie, non seulement de la quantité de surfaces en pleine terre avant et après le projet mais aussi de la qualité écologique de ces sols, en particulier de ceux obtenus par « renaturation » de sols aujourd'hui artificialisés.

### 3.3. Gestion des eaux pluviales et imperméabilisation des sols

Le dossier pose l'objectif d'une gestion à la parcelle des eaux pluviales dans le quartier et donc d'une désimperméabilisation des espaces publics. L'Autorité environnementale estime nécessaire que l'étude d'impact soit correctement documentée sur la gestion des eaux pluviales, en s'appuyant au moins sur les résultats d'une campagne de mesures piézométriques et sur les principaux éléments qui serviront à étayer le dossier au titre de la législation sur l'eau.

Par exemple, une localisation et une caractérisation des principaux axes de ruissellement du secteur, ainsi que la description des ouvrages de gestion existants et celle de leur fonctionnement seront à prévoir dans l'analyse de l'état initial. Un bilan précis avant le projet et après réalisation du projet est également attendu en termes de surfaces imperméabilisées/non imperméabilisées et désimperméabilisées et de surfaces de pleine terre. Il devra être assorti d'une évaluation des effets prévisibles sur le risque d'inondation, y compris dans une perspective d'aggravation des phénomènes pluvieux extrêmes liés au changement climatique.

### 3.4. Les pollutions sonores

L'enjeu du bruit est considéré comme important pour l'Autorité environnementale, dans la mesure où le projet concerne un secteur traversé ou bordé par des axes routiers importants, l'exposant à des nuisances sonores pouvant dépasser 60 voire 65 dB(A) en période diurne.



Figure 6: Carte du bruit en situation actuelle, en LAeq (6h-22h)  
(source « Cadrage formel » p. 25)

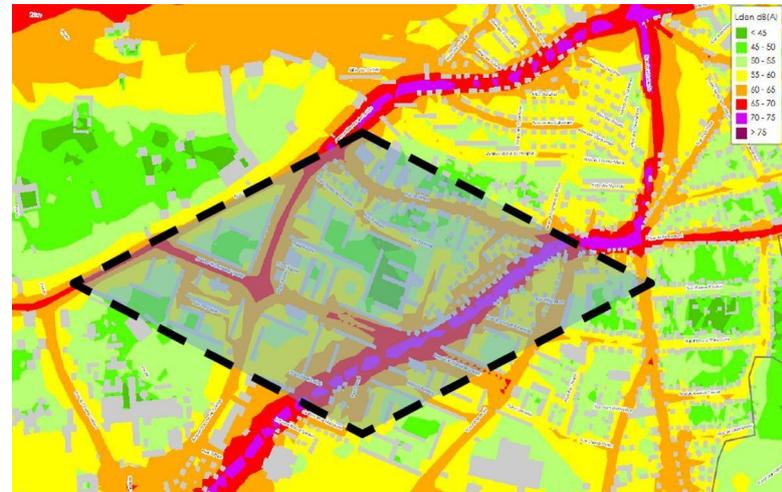


Figure 7: Carte stratégique des bruits cumulés, en Lden  
(source Bruitparif - délimitation approximative du quartier par la MRAe)

L'Organisation mondiale de la santé (OMS) a documenté les effets du bruit sur l'organisme humain en précisant les niveaux au-dessus desquels l'impact nocif du bruit sur la santé est avéré.

Ces valeurs sont :

trafic	Journée	nuit
routier	53 dBL <sub>den</sub>	45 dBL <sub>night</sub>
ferroviaire	54 dBL <sub>den</sub>	44 dBL <sub>night</sub>
aérien	45 dBL <sub>den</sub>	40 dBL <sub>night</sub>
loisirs	70 dBL <sub>Aeq24h</sub>	

En l'état, le projet semble susceptible d'avoir un impact sur la santé humaine. Il y a donc lieu dans l'étude d'impact de préciser comment les maîtres d'ouvrage ont entrepris d'éviter cet impact ou, à défaut, de le réduire significativement, et comment ils ont examiné différentes solutions de substitution visant à éviter d'exposer davantage de personnes à ces risques.

En outre, l'Autorité environnementale rappelle que l'évaluation des niveaux d'exposition au bruit et les mesures propres à les éviter ou les réduire nécessitent de ne pas se limiter à la protection phonique assurée par les mesures constructives d'isolation des bâtiments en façade, comme c'est trop souvent le cas dans les projets. Comme le recommande l'OMS pour l'application de ses valeurs limites, ces mesures doivent tenir compte des nuisances générées à l'intérieur des locaux fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, en visant notamment l'organisation des bâtiments dans les parcelles, la disposition des logements et leur orientation et leur caractère traversant.

Cet enjeu concerne les constructions à venir mais également les logements existants puisque le programme intègre une évolution sur l'habitat existant (comprenant de nombreuses réhabilitations).

### 3.5. La pollution atmosphérique

L'OMS a défini, sur la base de l'examen de nombreux travaux scientifiques, les niveaux au-dessus desquels l'effet des pollutions atmosphériques devient délétère pour la santé humaine.

Pour l'air, il s'agit des valeurs suivantes :

Polluant	Type de seuil	Valeur (LD) OMS 2021
Dioxyde d'azote NO <sub>2</sub>	Valeur limite	10 µg/m <sup>3</sup>
Ozone O <sub>3</sub>	Objectif qualité*	100 µg/m <sup>3</sup>
Particules PM <sub>10</sub>	Valeur limite	15 µg/m <sup>3</sup>
Particules PM <sub>2,5</sub>	Valeur limite	5 µg/m <sup>3</sup>

\*maximum journalier (moyenne glissante sur huit heures)<sup>3</sup>

Si la réglementation française ou européenne ne reprend pas actuellement ces valeurs, elles devraient être prochainement intégrées dans les textes normatifs. Le Parlement européen a adopté en septembre 2023 un texte dans ce sens concernant la pollution de l'air et prévoyant que ces valeurs deviendront la référence au plus tard en 2030 – compte tenu du calendrier du projet, il serait utile de ne pas attendre leur inscription formelle dans la réglementation.

Le respect des valeurs réglementaires en vigueur fait l'objet du contrôle de légalité effectué par le préfet.

Selon les directives européennes, l'Autorité environnementale a pour mission de rendre un avis sur les projets et sur l'appréciation de leurs impacts potentiels sur l'environnement et la santé humaine. Dès lors qu'un projet expose une population à des effets potentiellement néfastes pour la santé, l'Autorité environnementale prend comme référence les valeurs documentées et préconisées par l'OMS ; le porteur de projet est donc invité à réaliser une évaluation environnementale de son projet par référence à ces valeurs, et à définir des mesures visant à l'éviter ou le réduire, dans le cas où un impact potentiel négatif du projet sur la santé serait identifié. L'efficacité attendue de ces mesures appelle elle-même à être évaluée, et à faire l'objet d'un suivi rigoureux.

### 3.6. L'énergie et le climat

La CU GPS&O a approuvé un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) le 12 décembre 2020, dont le programme d'actions est susceptible d'être décliné dans le projet, directement ou par le relais des dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal dans son rapport de compatibilité avec ce document<sup>4</sup>. L'utilisation de matériaux bio-sourcés, recyclés ou bas carbone serait par exemple de nature à contribuer à l'atteinte de ses objectifs.

Par ailleurs, l'exposé de la démarche de recherche de ressources renouvelables d'énergie ou de récupération (géothermie, biomasse, pompes à chaleur, photovoltaïque, solaire thermique, chaleur fatale issue de l'industrie ou de certaines activités de stockage telles que les centres de données informatiques) devra être en mesure de justifier la pertinence des choix finaux et leur contribution à la réduction de la consommation d'énergie finale et des émissions de gaz à effet de serre. En ce sens, une analyse quantitative (type bilan carbone) et comparative devrait être intégrée à l'étude d'impact.

Au-delà du respect de la réglementation environnementale en vigueur (RE 2020) et de la réalisation des études exigées, l'Autorité environnementale attend des choix ambitieux dans la conception du projet en termes de sobriété des usages, de performances énergétiques et de déploiement de sources d'énergie produites à partir de ressources renouvelables. Par exemple, la conception bioclimatique des bâtiments devient un élément important à prendre en compte dès la conception pour définir le projet et ses usages en relation au climat et à

<sup>3</sup> Le détail des valeurs de l'OMS sur la pollution de l'air figure sur le site de l'Organisation : <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/346555/9789240035423-fre.pdf?isAllowed=y&sequence=1>

<sup>4</sup> <https://gpseo.fr/vivre-et-habiter/maitrise-de-lenergie/plan-climat-air-energie-territorial-pcaet>

la géométrie solaire propre au site d'implantation (ventilation naturelle, limitation des risques de surchauffe, isolation, etc.). Une telle approche, nourrie des résultats de l'analyse de cycle de vie (ACV) exigée notamment par la RE 2020, doit permettre de justifier les choix architecturaux, techniques et matériels au regard des impératifs de baisse des consommations énergétiques et des enjeux relatifs au changement climatique et à sa nécessaire atténuation. Il est souhaitable que l'étude d'impact expose comment le maître d'ouvrage a veillé à favoriser une conception optimale de ses bâtiments et espaces extérieurs afin, notamment, de limiter le recours à des systèmes de ventilation, de climatisation et de chauffage consommateurs d'énergie.

Il importe également qu'une estimation rigoureuse et complète de l'empreinte environnementale induite par l'exploitation des ressources naturelles et la production des matériaux de construction, notamment à travers l'empreinte carbone, soit présentée dans l'étude d'impact, en prenant en compte l'analyse du cycle de vie de l'ensemble des composants du projet, en intégrant les démolitions prévues. Des mesures de réduction voire de compensation sont en conséquence attendues à cet égard.

À ce titre, l'Autorité environnementale tient à insister sur le bilan le plus souvent négatif du choix de démolir et de reconstruire en termes de consommation de matériaux et d'énergie (comparativement à une réhabilitation pour le même coût).

Du reste, les démolitions concernent le plus souvent des logements traversants (alors que ceux-ci permettent un meilleur rafraîchissement l'été par ventilation naturelle, un plus grand ensoleillement l'hiver, l'ouverture sur des extérieurs peu bruyants, etc.) pour les remplacer par de nouveaux logements qui n'offrent pas nécessairement ces mêmes avantages.

L'Autorité environnementale attire enfin l'attention sur le phénomène d'îlots de chaleur urbains. Il est nécessaire d'évaluer aussi précisément que possible la situation avant/après au regard de cet enjeu. Compte tenu du besoin d'assurer de la fraîcheur, notamment lors des épisodes de canicules qui, avec le changement climatique, vont se multiplier, il conviendra que le maître d'ouvrage décrive précisément les sources de fraîcheur dont disposeront les habitants dans ces moments d'extrême vulnérabilité et de s'assurer des conditions de confort des habitants dans l'hypothèse d'une élévation de la température moyenne de 2°C et de 4°C à l'horizon 2100.

Cette analyse devra couvrir les espaces extérieurs, mais aussi les travaux envisagés sur le bâti existant, ou sur les bâtiments à venir.

### 3.7. La réversibilité et l'évolution des constructions

La mono-fonctionnalité des bâtiments conduit souvent à leur destruction lorsque les usages du site sont appelés à évoluer. Les maîtres d'ouvrage devront indiquer comment la conception des nouveaux bâtiments visera à éviter leur déconstruction lors d'un changement d'usage<sup>5</sup>.

Pour qu'ils puissent connaître plusieurs « vies », il convient d'examiner leur potentiel d'évolution et d'adaptabilité, sans recourir à des travaux lourds, en prenant en compte les évolutions climatiques (notamment le réchauffement par des dispositions en multi-exposition et traversants) et programmatiques (exemple : transformation/restructuration des logements ou besoin de recherche d'une multi-fonctionnalité sur le site du projet), par exemple en privilégiant les constructions en poteaux et poutres plutôt qu'en voile béton.

Pour les futures constructions, il serait intéressant d'indiquer, d'une part leur capacité d'adaptation aux exigences climatiques et énergétiques à venir, et d'autre part leur capacité à évoluer selon les changements d'usage. L'évaluation environnementale devrait examiner le potentiel de transformation de bâtiments existants et préciser les dispositions retenues pour les bâtiments à construire en vue de favoriser cette réutilisation et la réversibilité des usages.

---

<sup>5</sup> A noter l'entrée en vigueur très prochaine des articles L. 122-1-1 et L. 126-35-1 au code de la construction et de l'habitation (CCH) qui prévoient la réalisation d'une étude du potentiel de changement de destination et d'évolution préalablement aux travaux de construction et de démolition d'un bâtiment.

### 3.8. La mobilité

La mobilité devra faire l'objet d'une analyse dépassant le cadre des flux automobiles appréciés en HPM/HPS<sup>6</sup> et des capacités du réseau viaire à les accueillir. Il s'agira également, pour les trajets de la vie quotidienne, d'examiner comment éviter le recours à la voiture individuelle et comment le projet permettra un usage facilité des modes de déplacement alternatifs, notamment actifs et préservera leur confort et leur continuité. Devra être analysée la circulation vers les principaux centres d'approvisionnement, vers les gares les plus proches, ou vers les points d'attente des réseaux de transport collectif et en général vers les pôles générateurs de déplacements. Il y aura également lieu de préciser le cheminement sécurisé que pourront emprunter pour se rendre à ces différents points de services les cycles, les piétons et les personnes temporairement ou définitivement à mobilité réduite ou un adulte avec un landau ou une poussette et ainsi de décrire les itinéraires permettant une circulation dissociée des flux automobiles.

Le projet participe à la transformation du quartier. Il doit donc rechercher à limiter le trafic automobile généré par le projet, par un développement volontariste des infrastructures en faveur des mobilités actives : voies dédiées pensées à différentes échelles, dimensionnement étroite des chaussées circulées pour en réduire la vitesse, limitation du stationnement automobile, localisation et dimensionnement incitatifs du stationnement des vélos, confort des aménagements piétons, implantation de mobilier urbain permettant le repos, marquages et matériels d'animation destinés aux enfants, etc.

À ce titre, les ratios de places de stationnement (pour les automobiles et pour les vélos) par logement devront être explicités, ainsi que les conditions d'accès au stationnement vélo. Par ailleurs, la question du stationnement, selon le type de véhicules (vélos, voitures à moteur thermique ou électrique avec borne de recharge, véhicule pour personne à mobilité réduite) devra être évoquée et les options de stationnement automobile (hors celui qui est destiné aux personnes à mobilité réduite) mutualisé et regroupé en entrée de quartier.

Des réponses précises sont attendues car les choix en la matière conditionneront le développement d'une mobilité adaptée et apaisée dans le quartier.

### 3.9. Le paysage et le patrimoine

Le maître d'ouvrage doit nécessairement examiner les enjeux d'intégration paysagère d'un projet à une échelle multiscalaire. Pour ce faire, il doit en premier lieu repérer les éléments forts et structurants du paysage existant. Cette analyse doit conduire à en déterminer les traits marquants, qu'ils résultent de l'histoire du site, de la composition végétale, de la morphologie naturelle, ou de la construction humaine. Ensuite, il lui revient de présenter des hypothèses d'insertion de son projet dans le paysage, en tenant compte des évolutions connues au travers des projets déjà autorisés.

Le dossier devrait expliciter et montrer le parti d'aménagement. Il devrait préciser la manière dont le projet transforme le paysage environnant, non seulement par des perspectives et des photomontages, mais aussi par des coupes, des coupes perspectives et des axonométries, avant/après, intégrant le contexte.

Les hypothèses d'insertion présentées doivent veiller à traduire la perception réelle du public ou des habitants dans le secteur du projet. À ce titre, en sus des perspectives montrant l'« intérieur » du projet, des visuels présentant les relations de celui-ci avec son contexte, à différentes échelles, doivent être produits. Les photomontages en élévation, par exemple, avec un cadrage « vue de drone » ne suffisent pas dans la mesure où elles ne représentent pas la perception réelle du projet. Ces vues peuvent en revanche avoir une utilité pour montrer des continuités écologiques ou des perspectives à une échelle plus grande.

Concernant plus spécifiquement le site du projet, l'Autorité environnementale relève une sensibilité très élevée du point de vue patrimonial car le quartier se développe immédiatement au sud de la villa Savoye réalisée en 1928 par Le Corbusier, classée Monument historique en 1965 et patrimoine mondial de l'Unesco en 2016.

---

<sup>6</sup> Heure de pointe du matin et du soir.

Le quartier Beaugard lui-même est une cité réalisée à partir de 1950 par l'architecte Gustave Stoskopf (1907-2004), destinée, à sa création, à loger les ouvriers de l'usine Simca, d'où son surnom de « Simca Ville »<sup>7</sup>. En son sein, il comprend l'église Saint-Louis de Beaugard, conçu par le même architecte en 1961, labellisée « Architecture contemporaine remarquable » et protégée au titre du patrimoine dans le PLUi (fiches de protection patrimoniale, p. 36<sup>8</sup>).



Figure 8: Le quartier Beaugard face à la villa Savoye de Le Corbusier, monument historique et patrimoine mondiale de l'Unesco (source Google Earth)

De part sa proximité avec la villa Savoye et en tant qu'exemple d'urbanisme moderne, ce quartier a fait l'objet en 2019 d'une « promenade urbaine » sur le thème : « L'architecture de la modernité à Poissy, de la Villa Savoye au quartier de Beaugard » organisée par le Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement des Yvelines<sup>9</sup>.

Ainsi, il est attendu que le projet préserve et valorise la dimension patrimoniale du quartier Beaugard et contribue à améliorer les qualités paysagères propres à ce type d'urbanisme moderne qui constitue, ici, le contexte urbain immédiat de la villa Savoye. Or, au vu du plan guide projet (Figure 2), le projet prévoit de construire principalement dans la partie nord du quartier (c'est-à-dire proche de la villa Savoye) en implantant les nouveaux immeubles sur les espaces libres, alignés sur la voie et donc en rupture avec la composition d'origine.

L'Autorité environnementale sera particulièrement attentive à la manière dont l'étude d'impact explicitera et illustrera la prise en compte de cet enjeu majeur dans le projet.

<sup>7</sup> <https://www.caue-idf.fr/content/promenade-urbaine-l-architecture-de-la-modernite-a-poissy-de-la-villa-savoye-au-quartier-de-beaugard>.

<sup>8</sup> <https://www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/IA78001093> et [https://sig.gpseo.fr/aopgpso/resources/cu\\_gpseo/plui/docs\\_plui/patrimoine/Poissy.pdf](https://sig.gpseo.fr/aopgpso/resources/cu_gpseo/plui/docs_plui/patrimoine/Poissy.pdf).

<sup>9</sup> <https://www.caue-idf.fr/content/promenade-urbaine-l-architecture-de-la-modernite-a-poissy-de-la-villa-savoye-au-quartier-de-beaugard>.

### 3.10. Effets cumulés

L'Autorité environnementale rappelle que selon l'article R 122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact doit présenter une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus, « existants ou approuvés ». Ce même article définit les projets existants comme ceux qui à la date du dépôt du dossier d'étude d'impact, ont été réalisés, et les projets approuvés comme ceux qui ont fait l'objet, à la même date, d'une décision leur permettant d'être réalisés.

L'Autorité environnementale recommande donc de prendre en compte ces notions de manière très large, en y incluant non seulement les projets ayant fait l'objet d'une étude d'impact et/ou d'une autorisation environnementale, mais aussi les projets rendus possibles par les PLU de la commune concernée et des communes situées à proximité, ainsi que les projets, y compris d'infrastructures de transport, qui ont d'ores et déjà été livrés ou sont en cours de réalisation, dès lors qu'ils sont susceptibles d'avoir des effets cumulés avec le présent projet, tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation (une fois le projet réalisé).

\* \* \*

**Le maître d'ouvrage est invité à prendre en compte les observations qui précèdent dans son dossier d'évaluation environnementale.**

**Délibéré en séance le 27/12/2023**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président***