



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré sur le projet de renouvellement urbain
du quartier du Parc à Vernouillet (78)
et sur le plan local d'urbanisme intercommunal
de Grand Paris Seine et Oise
à l'occasion de sa mise en compatibilité
par déclaration projet**

**N° ACIF-2025-010
du 05 /11/2025**

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) et le projet de renouvellement urbain du quartier du Parc à Vernouillet. Il analyse notamment la qualité des évaluations environnementales (rapport de présentation et étude d'impact) datées de juillet 2025. Cette saisine intervient dans le cadre d'une procédure d'évaluation environnementale commune au projet de renouvellement urbain du quartier du Parc et de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

Le projet concerne le renouvellement urbain du quartier du Parc situé au nord-est de la commune Vernouillet. Ce quartier d'une superficie d'environ 16 ha est composé d'immeubles collectifs de hauteur maximale R+13 et d'équipements (centre commercial, écoles et centre social). Il regroupe actuellement 949 logements et 2 419 habitants, soit près du quart de la population communale. Le périmètre correspond au principal ensemble de logements sociaux de la commune, dont la rénovation constitue un enjeu central de mixité sociale et de requalification du cadre de vie.

Le quartier a déjà connu plusieurs opérations ponctuelles de rénovation depuis sa création. Ce projet d'aménagement du quartier vise après démolition de 79 logements, à construire 270 nouveaux logements et 316 places de stationnement en sous-sol. Les opérations comprendront également la réhabilitation d'environ 150 logements, la résidentialisation des espaces extérieurs, la réalisation d'un nouvel équipement commercial et associatif, la création d'allées piétonnes et de bandes cyclables, ainsi que l'aménagement des espaces verts. Les opérations s'inscrivent dans la continuité du plan-guide élaboré avec les habitants (2024) et reprennent les orientations du cadrage préalable délibéré par la MRAe le 18 octobre 2023.

La réalisation de ce projet nécessite la mise en compatibilité du PLUi qui vise à modifier et compléter certaines dispositions écrites de l'OAP sectorielle « *les quartiers gare de Vernouillet - Verneuil et de Triel* ». Ces modifications portent sur l'indication du nombre de nouveaux logements projetés au sein du quartier (270 au lieu de 200) et sur l'introduction des normes de stationnement et les modalités de calcul du nombre de places.

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

- le paysage ;
- les mobilités et les pollutions associées ;
- la biodiversité ;
- les consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la qualité du cadre de vie et la gestion des eaux pluviales

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de :

- démontrer comment le projet aura un impact positif sur le paysage, notamment en réalisant des vues de qualité et plus réalistes du projet afin d'évaluer l'impact visuel des travaux d'aménagement du quartier. Ces vues devront inclure les covisibilités avec le château du Parc et l'église Saint-Étienne, monuments protégés proches du site ;
- mettre en place un suivi sur la faune et la flore visant à évaluer dans un premier temps le maintien puis le développement de la biodiversité au sein du quartier du Parc ;
- renforcer les dispositions du PLUi en fixant des objectifs de production minimale d'énergie à partir de ressources renouvelables en application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
3.1. Le paysage.....	11
3.2. Les mobilités et les pollutions associées.....	13
3.3. La biodiversité.....	17
3.4. Les consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.....	19
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	21
ANNEXE.....	22
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	23

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par le président de la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise pour rendre un avis sur le projet de mise en compatibilité du PLUi de Grand Paris Seine et Oise et le projet de renouvellement urbain du quartier du Parc, porté par la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et CDC Habitat Social, situé à Vernouillet (Yvelines) et sur son étude d'impact datée de juillet 2025. Le projet a fait l'objet d'un cadrage préalable délibéré le 18 octobre 2023, qui avait notamment souligné l'importance d'un volet énergie-carbone et de l'analyse paysagère, repris partiellement dans le dossier d'étude d'impact.

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article).

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 13 août 2025. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés et ont apporté leur contribution.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 05 novembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de renouvellement urbain du quartier du Parc.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Antoine GREZAUD, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale 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.

1 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).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

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

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

GPS&O	Grand Paris Seine et Oise
CBS	Carte de bruit stratégique
dB(A)	Décibel pondéré A, unité de mesure du niveau de pression acoustique
EE	Évaluation environnement
EI	Étude d'impact
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
GES	Gaz à effet de serre
HPM et HPS	Heures de pointe du matin et heures de pointe du soir
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
IPP	Indice d'exposition des populations
Lden	Indicateur des niveaux sonores moyens sur trois périodes (jour, soirée et nuit)
Lnight	Indicateur de niveau sonore moyen en période de nuit (22h-6h)
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PDUJF	Plan de déplacement de la région Île-de-France
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PM_{2,5}, PM₁₀	Particules en suspension dans l'air, de diamètres respectivement inférieurs à 2,5 et 10 µm
RP	Rapport de présentation
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

■ Localisation et description du site du projet

Le projet est situé à Vernouillet dans le département des Yvelines. La commune se situe en bordure de la Seine, sur la rive gauche du fleuve. Elle compte 10 136 habitants (Insee 2022) et fait partie de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O).

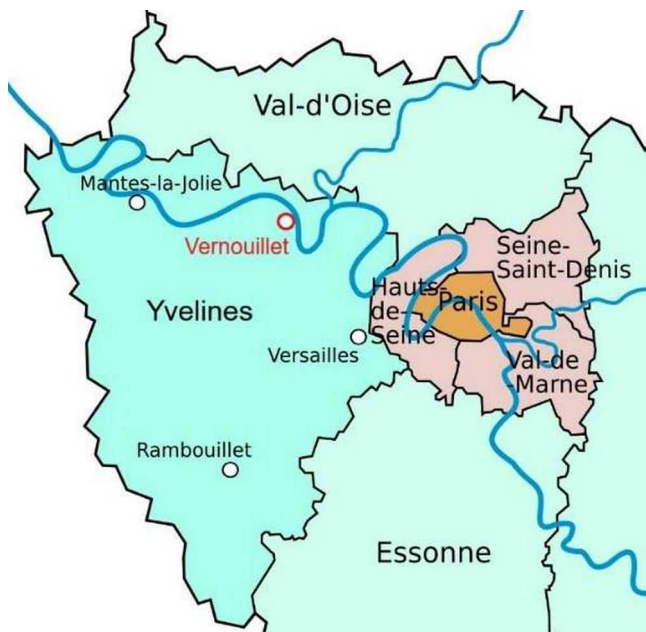


Figure 1: Localisation de la commune de Vernouillet (RP p.3).

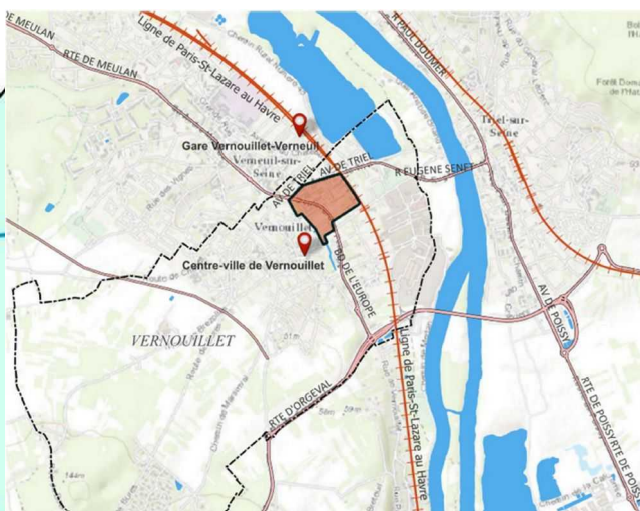


Figure 2: Localisation du quartier du Parc (RP p.4).

Le projet de renouvellement urbain concerne le quartier du Parc qui se situe au nord-est de la commune, en pied de coteau. Sur un terrain d'environ 16,9 hectares occupé en son centre par un château, le quartier s'est développé dans les années 1950 autour de ce monument historique, sur le modèle de la cité-jardin. L'architecture est composée de tours (R+13) et de barres (R+4) et laisse la place à des équipements, des écoles et un pôle commercial en son centre. Il regroupe aujourd'hui 949 logements et 2 419 habitants, soit 23,6 % de la population de la commune. Ce périmètre constitue le principal ensemble de logements sociaux de la commune (près de 80 % du parc social de Vernouillet), concentrant des enjeux forts de mixité et de cohésion sociale.

L'accès du quartier s'effectue depuis le centre-ville de Vernouillet en une dizaine de minutes à pied. Par la route, la cité du Parc est facilement accessible par le boulevard de l'Europe (RD 154) qui la traverse du nord au sud, et par l'avenue de Triel (RD2) située en bordure nord du quartier et qui rejoint le pont de Triel-sur-Seine. La desserte en transports en commun est assurée par la ligne J du Transilien qui permet de rejoindre Paris Saint-Lazare et Poissy et dont la gare SNCF « Vernouillet - Verneuil » est située à proximité (10 minutes à pied). L'arrivée à horizon 2026 du RER E (EOLE) améliorera la desserte du quartier et renforce la pertinence d'un projet de densification maîtrisée.



Figure 3: Plan-masse du quartier en situation actuelle (RP p.6).

■ Contexte et historique du projet

Malgré de grandes qualités paysagères et d'accessibilité, le quartier du Parc présente des dysfonctionnements dus notamment à son enclavement, son architecture et à un parc de logements vieillissants participant à la dynamique de paupérisation de la population. Le projet de renouvellement urbain du quartier du Parc a été pensé en réponse à ces dysfonctionnements. Il s'inscrit dans la continuité des opérations d'entretien, de rénovation ou de réhabilitation récemment réalisées ou en cours de finalisation au sein du quartier.

La réflexion sur un projet global de rénovation du quartier a été engagé dès 2010. En 2014, l'inscription du quartier en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) relance le projet. La volonté de mettre en œuvre le renouvellement du quartier est confirmée lors de la signature de la convention PRIOR'Yvelines, le 7 mars 2023.

Dès 2022, une concertation sur le projet a été menée auprès des habitants du quartier menant à l'achèvement du plan-guide en avril 2024. Le cadrage préalable de la MRAe (18 octobre 2023) recommandait de mieux relier cette concertation à la démarche d'évaluation environnementale. Si les échanges avec les habitants sont bien décrits, leur contribution à la hiérarchisation des enjeux environnementaux n'est pas explicitée dans le dossier.

■ Objectifs du projet

le projet de renouvellement urbain du quartier du Parc vise à (Annexe 2 p.39):

- désenclaver le quartier en requalifiant et reconfigurant la trame viaire existante ;
- conforter et développer la polarité commerciale et associative ;
- améliorer le cadre de vie des habitants en réaménageant les équipements et les espaces extérieurs et par la rénovation des logements pour en améliorer le confort ;

- diversifier l'habitat et densifier le quartier par la construction de nouveaux logements dans un objectif de mixité sociale.

■ Opérations projetées

Le périmètre opérationnel du projet est d'une superficie d'environ 4,5 hectares, qui correspond à l'emprise de l'ensemble des opérations prévues dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Le projet prévoit :

- la démolition de 79 logements locatifs sociaux ;
- la construction de 270 logements, dont 82 logements locatifs sociaux, pour une surface de plancher totale de 21 013 m², accompagnée d'un total de 316 places de stationnement en sous-sol ;
- la réhabilitation d'environ 150 logements ;
- la réalisation d'un nouvel équipement commercial et associatif, l'ensemble représentant une surface de plancher de 3 185 m² ;
- le déplacement et la reconstruction du centre social ;
- la redéfinition du maillage viaire avec notamment la création d'une allée piétonne et de bandes cyclables ;
- l'aménagement des espaces verts avec l'idée de répondre aux enjeux de biodiversité et de transition écologique par la création d'îlots de fraîcheur ;
- l'aménagement de deux places publiques en entrée et en cœur de quartier ;
- la résidentialisation des espaces extérieurs consistant en la création d'un espace de transition entre espace public et espace privé en pieds d'immeuble ;
- l'aménagement des réseaux et des équipements techniques dont la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Le projet conduit à augmenter le nombre de logements du quartier de 191 logements supplémentaires, ce qui représente une augmentation de 20 % du nombre total de logements à l'échelle de l'ensemble du quartier du Parc.

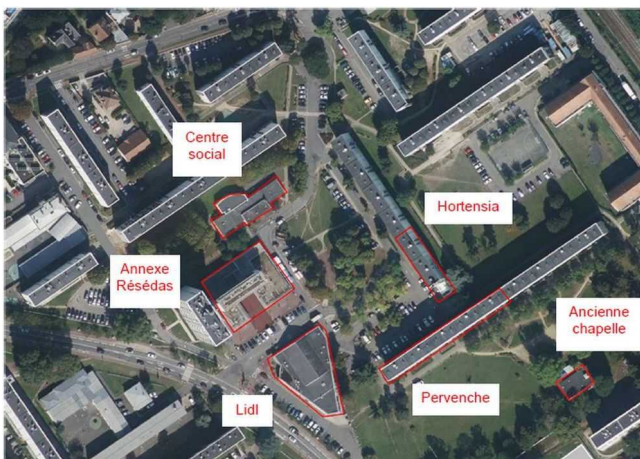


Figure 4: Localisation des opérations de démolition des bâtiments (RP p.27).

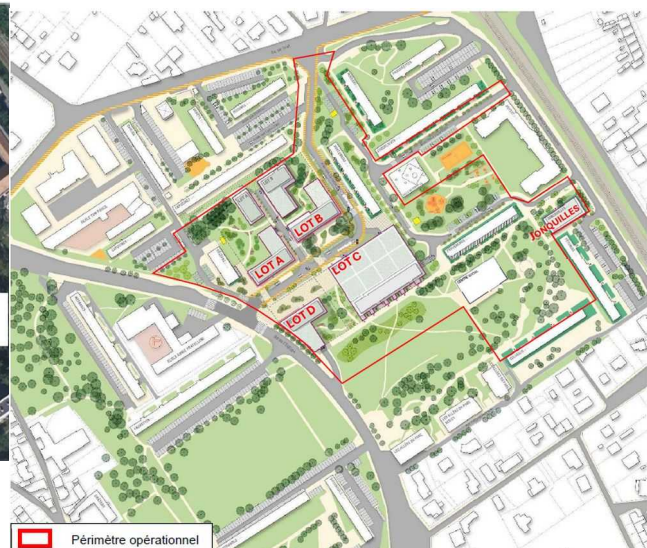


Figure 5: Localisation du périmètre du projet et des constructions neuves (RP p.36).

■ Mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi

Le projet nécessite de faire évoluer le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) approuvé le 16 janvier 2020. En effet, celui-ci n'est pas compatible avec les

dispositions actuelles de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à enjeux métropolitains « *les quartiers gare de Vernouillet - Verneuil et de Triel* ».

Le projet conduit à dépasser de 27 % le nombre de logements initialement renseigné dans l'OAP sectorielle (255 logements supplémentaires au lieu des 200 initialement prévus). Or, ce taux est supérieur à l'écart de plus ou moins 10 % qui peut être admis en règle générale pour les éléments de programmation indiqués dans les OAP de secteurs à échelle communale. De plus, le projet n'est pas conforme aux dispositions réglementaires de la zone UCa relatives au nombre de places de stationnement affectés au logement (lot D) et au commerce (lot B) qui sont inférieurs au minimum requis.

Au final, les évolutions à apporter concernent une seule pièce du PLUi. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ne fait l'objet d'aucune modification.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi fait suite à la délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2024. Les principales modifications du PLUi porte sur les évolutions du texte de l'OAP « *les quartiers gare de Vernouillet - Verneuil et de Triel* ». Les éléments graphiques de l'OAP restent inchangés. Les modifications apportées se traduisent par :

- la modification du nombre de nouveaux logements projetés au sein du quartier ;
- les évolutions sur les normes de stationnement résidentiel et commercial et les modalités de calcul du nombre de places.

Les dispositions de l'OAP sont ainsi modifiées :

- le nombre total de logements sur le secteur sera augmenté d'environ 255 logements au lieu de « *environ 200 nouveaux logements sont envisagés* » ;
- en matière de stationnement, il est attendu 1 place minimum de stationnement par logement pour les bâtiments à usage d'habitation tandis qu'aucune place n'est requise pour les activités de services dont la surface est comprise entre 400 m² et 750 m².

Pour le nombre de places de stationnement à réaliser, les dispositions sont différentes de celles mentionnées dans le règlement du PLUi, toutefois dans le cas précis, l'application de l'OAP se substitue à l'application du règlement.

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

Le dossier comprend bilan de la concertation du projet réalisé en 2022. Ce bilan présente les divers éléments portés à la concertation ainsi que les modalités de communication et d'échanges en direction des habitants. Enfin il regroupe de manière synthétique toutes les contributions apportées dans le cadre de la concertation sur le parc.

Le dossier comprend également le bilan de la concertation publique, qui s'est déroulée sur un mois en 2024, concernant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi. Ce bilan présente le contexte et les modalités de concertation mises en place. Il dresse un bilan quantitatif et qualitatif global des avis et contributions exprimés.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- le paysage ;
- les mobilités et les pollutions associés (sonores et atmosphériques) ;
- la biodiversité ;
- les consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

2. L'évaluation environnementale

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

■ L'analyse de l'état initial

L'analyse de l'état initial du site est claire et synthétique. Il est étudié par thématique environnementale et correctement illustré (cartes, tableaux). Il s'appuie sur les données reprises des études spécifiques menées sur les principales thématiques à enjeux (les mobilités, la biodiversité, la pollution atmosphérique, le bruit, les énergies renouvelables, la densité...). Les principales études citées sont jointes en annexe. Les résultats de ces études, qui sont de bonne qualité, sont parfois toutefois présentés trop succinctement dans l'étude d'impact ou le rapport de présentation ce qui peut nuire à leur pleine compréhension. En particulier, la présentation des effets cumulés et la justification des choix énergétiques manquent de précision.

■ La synthèse des incidences et des mesures

Un tableau de synthèse récapitule de manière claire les enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement, les niveaux de sensibilités attribués et les incidences brutes du projet avant mise en place des mesures ERC. Les niveaux d'impact sont caractérisés selon les phases du projet (chantier ou d'exploitation) et leur persistance (temporaire ou permanente). Les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre sont rappelées pour chaque enjeu avant de qualifier les éventuelles incidences résiduelles du projet après mise en place des différentes mesures. Enfin le tableau reprend, les éventuelles mesures complémentaires (de compensation, d'accompagnement ou de suivi) envisagées. La présentation des mesures ERC pourrait être clarifiée afin de mieux distinguer celles relevant de l'évitement, de la réduction et de la compensation.

■ La démarche d'évaluation environnementale

À la lecture du dossier et notamment les deux bilans de concertation, il apparaît que la démarche d'évaluation environnementale, en tant que processus itératif et intégré à l'élaboration du projet semble avoir été pleinement mise en œuvre.

■ Le résumé non technique

Le résumé non technique est présenté dans un document distinct. Il reprend de manière cohérente et proportionnée les principales informations de l'étude d'impact sur le projet de renouvellement urbain du quartier du Parc ainsi et du rapport de présentation sur la mise en compatibilité du PLUi de Grand Paris Seine & Oise.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le rapport de présentation explique les deux raisons pour lesquelles le projet n'est pas compatible avec l'OAP relative au secteur du projet :

- Le projet « conduit à dépasser de 27 % le nombre de logements initialement prévu sur le quartier (255 logements supplémentaires au lieu des 200 initialement prévus) ». L'augmentation du nombre de logements dans le quartier du Parc est cohérente avec les objectifs de densification énoncés à l'échelle régionale et transposés dans le PADD du PLUi. La mise en compatibilité s'inscrit également en cohérence avec les orientations et les perspectives exprimées dans le Sdrif et notamment « l'objectif d'accroissement du nombre de logements au sein des espaces urbanisés, à renforcer plus particulièrement dans les zones les mieux desservies par les transports en commun et dans les zones où la desserte va croître ».
- le projet n'est pas conforme aux dispositions réglementaires car le nombre de places de stationnement affectées au logement est inférieur au minimum réglementaire pour les lots B et D. Les évolutions proposées concernent le texte de l'OAP qui introduit des normes sur le stationnement des véhicules automobiles et des vélos et leurs modalités de calcul qui sont différentes des dispositions du règlement. Cependant, le rapport explique que la mise en compatibilité du PLUi consiste à utiliser la faculté de l'OAP, prévue initialement dans le PLUi de pouvoir se substituer au règlement. Ainsi, les projets doivent être réalisés en compatibilité avec l'orientation de l'OAP.

L'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification existants est réalisée au regard de la mise en compatibilité du PLUi dans un chapitre dédié (EE p.273 à 279). Les documents supra-communaux analysés sont conformes aux prescriptions réglementaires listées aux articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme. L'analyse consiste principalement à rappeler les principales dispositions de ces documents dont notamment : le schéma directeur régional d'Île-de-France (Sdrif), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France. Une conclusion portant sur la compatibilité du PLUi au regard des dispositions applicables est explicitée pour chaque document. Les justifications apportées sont suffisantes même si elles sont succinctes et parfois peu précises.

Concernant l'analyse de la compatibilité avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) de GPS&O, la présentation qui en ressort est incomplète, s'abstenant d'examiner certaines dispositions importantes. En effet, l'articulation du projet avec les objectifs sur la « *baisse des émissions de gaz à effet de serre* », sur la « *production des énergies nouvelles recyclables* » et sur la « *réduction des consommations énergétiques* » n'est pas établie.

(1) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse de l'articulation du projet avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) de GPS&O en veillant à pratiquer un exposé complet des objectifs de ce document notamment ceux portant sur la baisse des émissions de gaz à effet de serre, la production des énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le dossier expose les raisons du choix du projet (EE p.169 et suivantes). L'argumentaire est structuré et décliné selon deux items : la réponse aux dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux du quartier et la motivation du projet par l'intérêt général.

Un bref historique des intentions programmatiques permet de comprendre les évolutions du projet. L'Autorité environnementale note avec intérêt que le dossier fait part des principaux retours de la concertation organisée en 2022, et souligne qu'ils ressortent d'une « *démarche participative qui a mobilisé 600 personnes* ». Les ajustements du projet qui ont suivi sont clairement exposés en matière d'habitat, de commerces, de mobilité ou d'espaces publics.

Enfin, une explication des choix de conception retenus détaille les motivations au regard des enjeux environnementaux.

L'étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier du Parc aborde la question des solutions de substitution raisonnables au projet, conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Toutefois, l'Autorité environnementale relève certaines lacunes dans la justification des choix retenus et dans l'examen des solutions alternatives relatives au projet de renouvellement urbain du quartier du Parc. Ainsi, l'étude d'impact justifie la démolition de certains bâtiments par la nécessité de désenclaver le quartier et dans l'objectif d'effacer l'effet de « *barres* » stigmatisant des immeubles, sans proposer d'autres alternatives.

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

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

3.1. Le paysage

Le secteur de projet s'inscrit dans la vallée de la Seine, à environ 800 mètres à l'ouest de la rive gauche de la Seine. Il est bordé par le coteau de Vernouillet, sur lequel est implanté le centre historique de Vernouillet.

Le secteur de projet est partiellement couvert par le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Étienne de Vernouillet, monument historique qui se situe à environ 150 mètres au sud-est du secteur, au cœur du centre-ville de Vernouillet.

L'étude gagnerait à cartographier précisément le périmètre d'abords et les cônes de vue concernés

Le quartier du parc s'est construit autour du grand parc dessiné par René-Louis de Girardin³. Le parc du château est l'élément central qui a servi de guide pour l'implantation des bâtiments. L'OAP sectorielle prescrit que « *cet espace végétalisé est à valoriser dans ses formes et ses ambiances en tant qu'héritage du paysagiste Girardin. Il doit servir d'élément de base pour l'évolution du quartier* ». La perspective visuelle sur le château est une composante essentielle de l'identité paysagère du quartier. Le projet vise à préserver et à mettre en valeur cette entité paysagère structurante.



Figure 6: Dégagement visuel depuis le parc vers le château de Vernouillet (EI p.231).

Le projet consiste à remodeler le paysage urbain du quartier, par la restructuration des formes urbaines existantes et l'insertion de constructions neuves au gabarit diversifié, présentant des hauteurs intermédiaires (du R+3 au R+5+attique) par rapport au bâti existant (s'échelonnant du R au R+13 et majoritairement en R+4). Des coupes et profils topographiques aideraient à apprécier l'effet de ces hauteurs depuis les espaces publics majeurs (boulevard de l'Europe, parc du château).

La clarification des circulations et la suppression des impasses vise à désenclaver le quartier et à en faciliter la traversée, afin de le reconnecter à son environnement urbain. Les opérations de résidentialisation s'inscrivent dans la perspective d'une amélioration de l'image du quartier sur le plan paysager et d'une meilleure lisibilité et identification de ces espaces.

Dans le cadre du projet, il est prévu de préserver l'espace ouvert du parc du Château. Le dossier conclut que « *le projet est donc respectueux des entités paysagères remarquables du quartier du Parc* ». Les enjeux paysagers sont bien identifiés et qualifiés comme « *assez fort* ». A terme, l'impact du projet est considéré négligeable. Toutefois, l'étude d'impact ne développe pas suffisamment comment cet enjeu est de nature à orienter la conception du projet.

3 Paysagiste du XVIIIe siècle, créateur des jardins d'Ermenonville, premier jardin à l'anglaise réalisé en France.

En matière de paysage, l'étude présente peu de vues globales du projet dans son contexte. La qualité et la précision des vues du projet à hauteur d'homme ne sont pas suffisantes pour permettre d'appréhender correctement la réponse du projet aux objectifs mis en avant de préservation et d'amélioration de la qualité paysagère du quartier. Des photomontages géoréférencés et des vues à hauteur d'œil depuis les points de covisibilité patrimoniale sont recommandés.



Figure 7: Vue du projet depuis le parc vers la future centralité (EI p.237).

■ Le paysage arboré

Le quartier du Parc dispose d'un patrimoine arboré de grande qualité avec une présence d'éléments d'héritage à préserver et valoriser. A ce titre, le PLUi fait apparaître deux éléments à préserver sur le secteur de projet : une continuité paysagère le long du boulevard de l'Europe (alignements d'arbres) et des arbres identifiés au sud-ouest du secteur de projet (bosquet). Le patrimoine arboré rencontré présente une nette prédominance de marronniers et tilleuls adultes, plantations d'alignement (tilleuls principalement) et groupes d'arbres remarquables (platanes, pins noirs).

Le projet envisage donc de préserver la plupart des éléments arborés présents sur le site qui sont évalués à environ 800 sujets au total. Le dossier comptabilise et localise avec précision le nombre d'arbres qui seront abattus dans le cadre du projet soit 35.

Sans le justifier, le dossier avance que « l'implantation des nouvelles constructions a permis de conserver l'essentiel de la structure arborée existante ». En compensation des arbres abattus, il est prévu de replanter 200 nouveaux arbres. Un schéma précis intitulé « bilan des arbres » (EE p. 233) projette les arbres existants, abattus et replantés au sein du quartier.

(2) L'Autorité environnementale recommande de démontrer comment le projet aura un impact positif sur le paysage, notamment en réalisant des vues de qualité et plus réalistes du projet afin d'évaluer l'impact visuel des travaux d'aménagement du quartier.

3.2. Les mobilités et les pollutions associées

■ Les mobilités

Une étude des mobilités destinée à évaluer les impacts du projet sur la circulation motorisée, les transports en commun et les modes doux, a été réalisée par un bureau d'études spécialisé. Les modélisations de trafic ont pris en considération : les flux générés par le projet et les projets connexes.

Malgré l'augmentation des flux motorisés estimé à +50 uvp/h/s au maximum à l'HPM et +80 uvp/h/s à l'HPS, les réserves de capacité resteront globalement supérieures à 50 % au niveau des branches des carrefours. La circulation restera donc fluide sur le secteur. Le projet n'engendrera donc pas d'impact significatif sur les conditions de circulation sur le réseau viaire structuré par la RD190 (rue Paul Doumer), la RD154 (boulevard de l'Europe), et la RD2 (avenue de Triel).

L'Autorité environnementale note que les réserves de capacité des carrefours et les longueurs de files d'attente ont bien été étudiées pour le scénario au fil de l'eau et en situation future avec projet. Elle note cependant pour ces deux situations que les échéances ne sont pas datées.

L'étude sur les mobilités détaille avec précision les parts modales des différents usages. Les déplacements domicile-travail des actifs habitants le quartier reflètent une utilisation importante (47 %) des transports en commun, supérieure aux actifs habitants la commune. L'étude montre que le recours aux modes doux est relativement faible pour la marche à pied (6 à 8%) et inexistant pour le vélo.

Le rapport mentionne que « *le projet participe à favoriser l'évolution des usages vers des modes de déplacement actifs* » (EE p.221). Néanmoins, le dossier n'apporte pas suffisamment de précisions à ce stade sur les mesures envisagées. Il se limite à indiquer la création de bandes cyclables bidirectionnelles de part et d'autre de l'allée des Résédas et la création d'une allée piétonne végétalisée entre les lots C et D. Le dossier n'apporte pas de réponses précises sur la résolution des problèmes de discontinuité des itinéraires piétons et des aménagements cyclables à l'échelle du quartier.

(3) L'Autorité environnementale recommande de préciser si les aménagements prévus, création de bandes cyclables bidirectionnelles et création d'une allée piétonne répondront de manière satisfaisante aux problèmes de discontinuités des itinéraires piétons et cyclistes à l'échelle du quartier.

■ La pollution sonore

Le dossier recense autour du périmètre du projet trois infrastructures de transport bruyantes classées⁴ par arrêté préfectoral⁵ qui traversent ou bordent le site :

- les voies RD154 et la RD2 classée en catégorie 3 dont les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces axes sont fixés à 100 mètres ;
- la voie ferroviaire classée en catégorie 2 dont le secteur affecté par le bruit de 250 m de part et d'autre de la voie impacte la bordure nord-est du site.

La carte de la page 156 de l'étude d'impact positionne les trois voies de transport terrestre figurant au classement départemental des infrastructures bruyantes mais omet de localiser les secteurs affectés par le bruit. L'Autorité environnementale considère que ces secteurs devraient être reportés dans le plan local d'urbanisme afin d'informer les futurs habitants qu'ils vont résider dans une zone de bruit et que les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique. Un volet d'information du public lors de la commercialisation des logements pourrait être prévu.

Le projet devra respecter les normes de traitement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit ainsi que les valeurs limites des niveaux sonores recommandés par la réglementation relative à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement. L'Autorité environnementale rappelle qu'une attention particulière doit être portée sur les établissements accueillant un public dit "*sensible*". Il conviendrait à ce titre que ces dispositions prescriptives figurent dans le PLU.

L'analyse de l'état initial en matière de nuisances sonores a été confiée à un bureau d'étude acoustique qui a réalisé une série de mesures ponctuelles en juin 2024. Cette étude visant à valider et compléter les hypothèses de niveaux de bruit émis par les voies de circulation routières et ferroviaires impactant le projet a permis de constater que les niveaux Lden et Ln mesurés ne respectent pas les recommandations de l'OMS (EE p.158).

En effet, avec des niveaux de 62 dB(A) de jour et de 53 dB(A) de nuit pour les mesures de longues durées, les valeurs de bruit recommandées par l'OMS (53 dB(A) de jour et 45 dB(A) de nuit) sont dépassées. Les valeurs

4 À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. /j pour les routes), les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1 la plus bruyante à la catégorie 5. La mesure de bruit est exprimée en décibels acoustiques (dB(A)) en séparant le niveau moyen en journée (LAeq (6h-22h)) et de nuit (LAeq (22h-6h)).

5 arrêté préfectoral n°00.386/DUEL et arrêté préfectoral n° n°78-2021-06-15-0004 du 15 juin 2021.

recommandées par l'OMS sont également dépassées sur 4 points parmi les huit que compte l'étude acoustique. Ces résultats concordent avec les données des cartes de bruit stratégiques⁶ réalisées par Bruitparif⁷ en 2022 sur la commune de Vernouillet présentant les zones de dépassement des valeurs limites du bruit routier et du bruit ferroviaire et montrant que l'environnement sonore est dégradé à proximité des voies de circulation traversant et jouxtant le quartier.

L'étude acoustique produit des modélisations du site dans son état actuel et futur à l'horizon 2031, correspondant aux situations « au fil de l'eau » et « projetée ». Elles prennent en compte les évolutions de trafic prévisibles liées à la mise en œuvre du projet de prolongement du RER E. La modélisation de l'état futur n'a pas intégré l'hypothèse de la mise en place d'un mur anti-bruit le long de la voie ferrée à hauteur du quartier du Parc car cette mesure est portée par la maîtrise d'ouvrage du projet EOLE.

En conclusion, l'ambiance sonore est considérée comme modérée de jour comme de nuit sur l'ensemble du secteur de projet, sauf en bordure immédiate de l'avenue de l'Europe et de la voie ferrée. Elle n'est pas impactée par l'augmentation du trafic routier lié au projet qui n'engendrera pas de nuisances significatives. Par ailleurs, l'Autorité environnementale constate avec intérêt que l'étude acoustique s'est référée aux recommandations de l'OMS et que les estimations des niveaux de bruit à l'intérieur des logements ont intégrées dans leurs hypothèses que les fenêtres soient ouvertes.

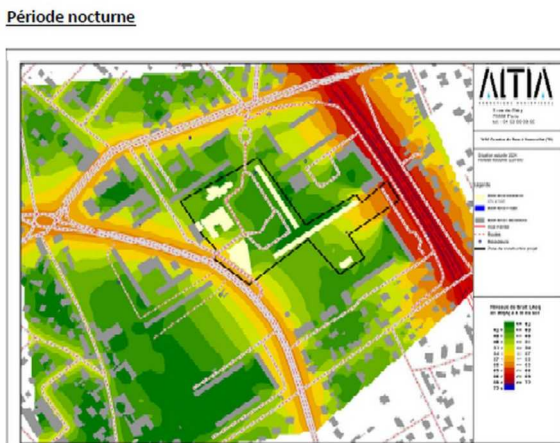
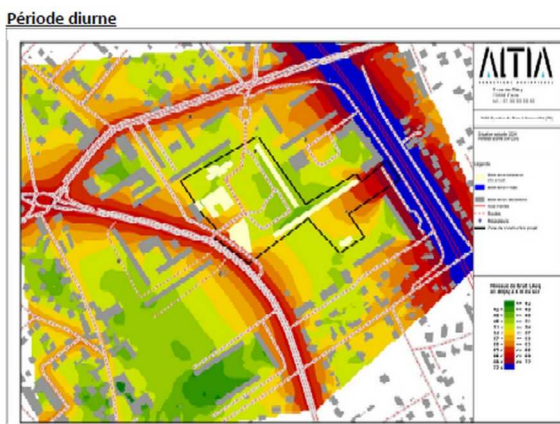


Figure 9: Cartes de niveaux de bruit de la situation actuelle en période diurne (en haut) et en période nocturne (en bas) (Annexe - - Étude acoustique (p.23).

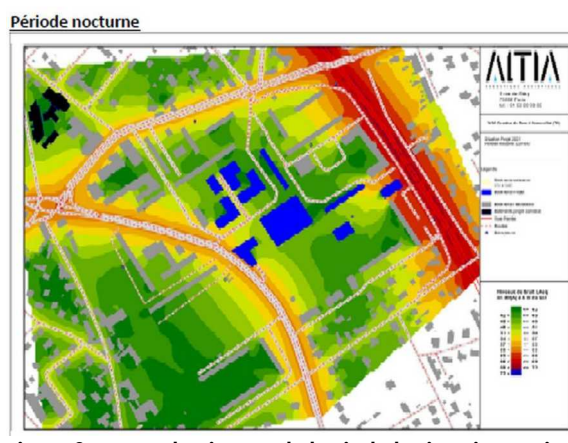
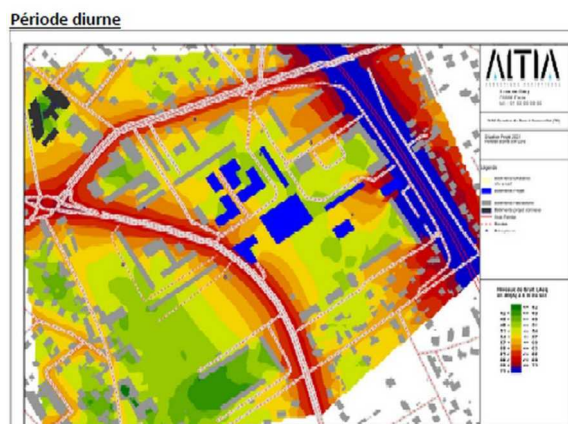


Figure 8: Cartes de niveaux de bruit de la situation projetée à l'horizon 2031 en période diurne (en haut) et en période nocturne (en bas) (Annexe - - Étude acoustique (p.23).

6 Les cartes de bruit stratégiques sont des représentations graphiques des niveaux de bruit, elles servent de base à l'établissement des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

7 Organisme qui mesure, cartographie et étudie l'environnement sonore en région parisienne.

Au vu de ces résultats, le bureau d'étude recommande la mise en place d'un mur anti-bruit entre la ligne ferroviaire et le quartier du Parc. Cette protection permettrait des gains allant jusqu'à 12 dB(A) en façade du bâtiment des Jonquilles. Les recommandations de l'OMS (45 dB(A) en période nocturne) pourraient ainsi être respectées. La construction de cette protection acoustique dépend de la maîtrise d'ouvrage du projet EOLE. elle pourrait toutefois faire l'objet d'une mesure de suivi.

L'Autorité environnementale note que le pétitionnaire s'engage à intégrer au projet les recommandations émises lors de l'étude acoustique en matière d'orientation des logements, d'éloignement des pièces sensibles des sources de bruit, de mise en œuvre de mesures acoustiques spécifiques pour l'isolement de façade, d'isolation des locaux techniques. Elle note également que l'aménagement des espaces extérieurs de loisirs et de détente sera privilégié au sein des zones calmes.

L'étude acoustique analyse l'évolution de l'organisation des bâtiments à la parcelle et prend en compte l'impact sur les niveaux sonores. Toutefois, du fait du choix d'implantation de nouveaux bâtiments à proximité des infrastructures de transport, le projet entraîne l'exposition de futurs habitants à des nuisances sonores susceptibles d'impacter leur santé. L'analyse de l'état initial aurait pu être complétée par le nombre d'habitants actuellement en zone affectée par le bruit ainsi que ceux susceptibles de l'être du fait de l'urbanisation des zones d'OAP. Un chiffrage des populations exposées par classe de niveau sonore (Lden/Ln) est recommandé.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser le nombre d'habitants supplémentaires qui seront exposés aux nuisances sonores ;
- cartographier dans le plan local d'urbanisme les secteurs affectés par le bruit issu du classement départemental des infrastructures de transport terrestre ;
- rappeler dans le PLUi les normes d'isolation acoustique imposées aux bâtiments construits dans les secteurs affectés par le bruit et les dispositions prescriptives relatives à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
- suivre auprès du maître d'ouvrage du projet EOLE, la construction du mur anti-bruit entre la ligne ferroviaire et le quartier du Parc.

■ La pollution atmosphérique

Les éléments du dossier relatifs à la prise en compte des effets sur la santé de la pollution de l'air sont repris d'une étude réalisée en 2024. La campagne de mesure s'est déroulée sur une période étendue de quatorze jours. De nombreux points de mesure ont été répartis sur le secteur de projet (dix points de mesure pour le dioxyde d'azote (NO₂) et deux points pour les particules PM₁₀). La méthodologie retenue s'appuie sur le volet « air et santé » du guide méthodologique des études d'impact routières (Cerema, 2019), servant de cadre de référence pour les projets d'aménagement urbains.

L'état initial sur la pollution atmosphérique établit des comparaisons des valeurs mesurées avec les lignes directrices recommandées par l'OMS qui représentent les niveaux de qualité de l'air servant de référence pour évaluer si l'exposition d'une population pourrait entraîner des problèmes sanitaires.

Trois scénarios ont été étudiés (situation actuelle, futur sans et avec projet à l'horizon 2031), afin de prendre en compte l'évaluation de l'impact du projet par un calcul des émissions liées au transport routier ainsi qu'une modélisation des niveaux en polluants (NO₂, PM₁₀ et PM_{2.5}) à l'horizon de la mise en service du projet.

Les estimations de l'évolution des émissions des principaux polluants sont regroupées dans un tableau (EE p.245). Les résultats montrent que les émissions des polluants par rapport au scénario sans projet au même horizon augmentent de + 2,8 % en moyenne. Ce phénomène est expliqué par l'augmentation des distances parcourues, liée à l'augmentation du trafic engendrée par la création de nouveaux logements.

Afin d'évaluer l'impact du projet sur les concentrations en polluants, l'étude présente une modélisation de la dispersion des émissions en dioxyde d'azote, particules PM₁₀ et particules PM_{2,5}, principaux traceurs du trafic routier. Il est bien précisé que :

- les concentrations les plus élevées sont relevées à proximité immédiate des axes structurants, à savoir les routes départementales (D154 et D2) ;

- les valeurs guides de l'OMS de 2021 sont dépassées dans la zone d'étude quel que soit le scénario considéré.

Pour caractériser l'exposition potentielle des habitants à la pollution atmosphérique due au projet, l'étude utilise l'indice pollution population (IPP⁸). Les calculs de cet indice montre que « *le projet n'engendrera pas de dégradation notable de la qualité de l'air sur la zone d'étude et ne conduira pas à augmenter significativement l'exposition des populations aux polluants atmosphériques* » (EE p.246).

L'Autorité environnementale note que des mesures d'accompagnement pour agir en faveur de la qualité de l'air sont envisagées. Elles s'attachent à privilégier la configuration des appartements traversants et positionner les aérations sur les façades les moins exposées. Elle regrette toutefois que malgré le dépassement des valeurs guides de l'OMS, aucune mesure de réduction n'ait été envisagées.

(5) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les potentiels de réduction de l'exposition des populations à la pollution de l'air, notamment par rapport aux référentiels des valeurs limites européennes et des recommandations de l'OMS, suite à la mise en œuvre des actions proposées et de mettre en place un suivi régulier de la qualité de l'air et de l'efficacité des mesures mises en œuvre.

3.3. La biodiversité

Pour établir l'état initial des milieux naturels, le dossier liste dans un premier temps, les composantes de la trame verte et bleue régionale et les enjeux de préservation des continuités écologiques identifiés dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France et situés dans le périmètre du projet. Il en ressort que « *la portion de cours d'eau en pied de coteau, en partie sud du secteur de projet, en tant que cours d'eau intermittent est à préserver et/ou à restaurer* » (EE p.74).

Au niveau du PLUi de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, il est rappelé que l'enjeu à intégrer au projet de territoire concerne les zones de conflits entre un tissu urbain dense et hétérogène, les espaces perméables et aquatiques de la Seine et de l'étang du Gallardon. Le plan de zonage du PLUi fait apparaître sur le secteur de projet deux éléments à préserver (une continuité paysagère le long du boulevard de l'Europe et des arbres identifiés au sud-ouest du secteur de projet). Enfin, l'OAP sectorielle « *les quartiers gare de Vernouillet - Verneuil et de Triel* » identifie le parc du Château en tant qu'élément à préserver et à requalifier (EE p.78).

La cartographie de la Driat figurant les enveloppes d'alerte des zones humides montre que le secteur sud-est du projet est susceptible d'accueillir des milieux humides (EE p.82). Dans le cadre du projet, aucun aménagement n'est prévu sur ces espaces ni d'intervention spécifique (actions de renaturation, reprofilage des berges...).

L'analyse de l'état initial est complétée par les résultats d'une étude faune flore dont les inventaires sur le secteur ont eu lieu sur une durée s'étalant de septembre 2023 à août 2024. Cette étude a notamment conduit à la réalisation d'une cartographie localisant précisément les habitats identifiés sur le secteur du quartier du Parc. Elle a permis de repérer et inventorier le patrimoine arboré du site, composé de 834 arbres et d'observer la présence de 157 espèces communes de flore, aucune espèce patrimoniale ou protégée n'ayant été observée.

En conclusion, il est mentionné que « *les habitats sur le site sont très anthropisés, typiques du milieu urbain. Les espaces herbeux et arbustifs ouverts présentent une grande part d'espèces horticoles à but d'ornement, et sont fortement gérés, ce qui limite leur intérêt pour la biodiversité* ».

8 Cet indice correspond au produit de la pollution en NO₂ (dans le cas de l'étude) et de la densité de population (en phase d'exploitation), sur un réseau de mailles quadrillant le site. Le calcul de l'IPP tient compte des pollutions générées par le projet et du bruit de fond et de la population exposée.

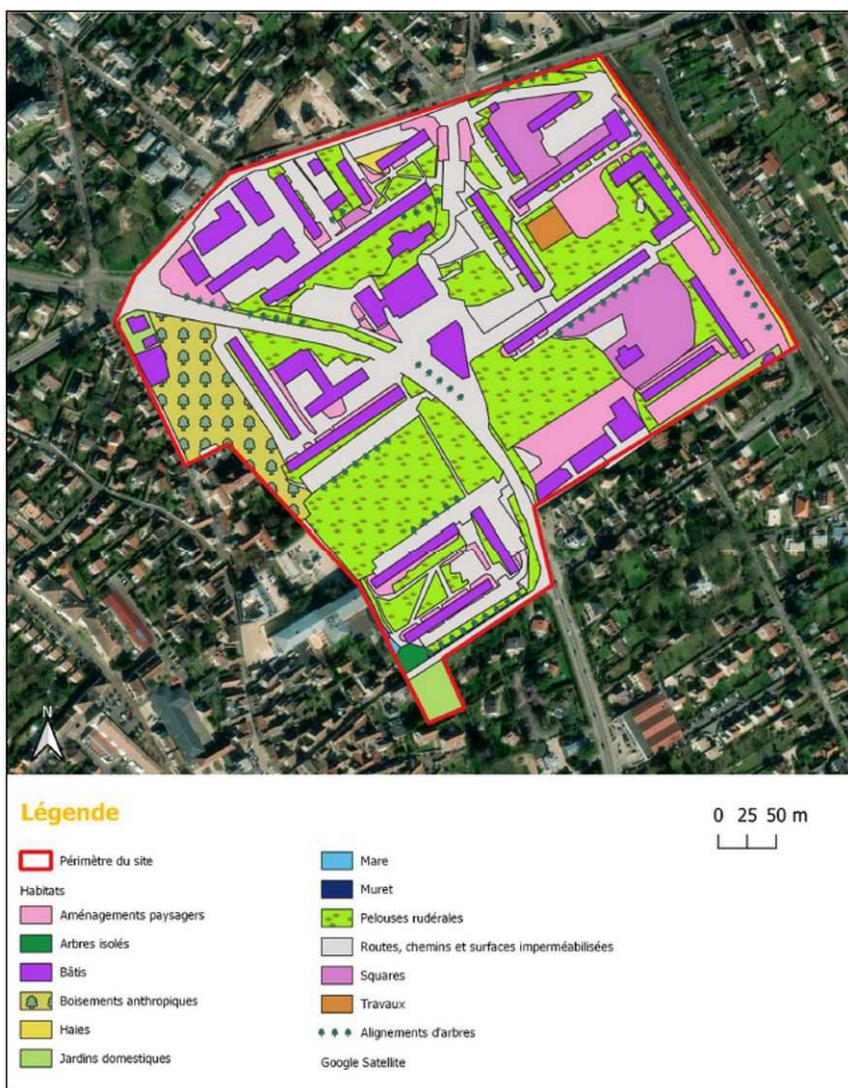


Figure 10: Localisation des habitats sur le site du projet (EI p.83).

Pour la faune, les enjeux écologiques les plus importants concernent le groupe des oiseaux avec huit espèces considérées comme patrimoniales⁹ et qui présentent un fort niveau de menace et donc des enjeux de conservation importants (Verdier d'Europe, Moineau domestique et Serin cini notamment) et celui des amphibiens avec la présence de l'Alyte accoucheur en périphérie sud du site.

Bien qu'à l'issue des opérations de constructions, les espaces végétalisés représenteront près de 40 % de la superficie de la partie centrale du quartier, le projet conduit toutefois à réduire la surface totale des espaces végétalisés de 11 % à l'échelle de la partie centrale du quartier et de 2 % sur l'emprise du parc du Château. Dans le même temps, les emprises bâties progresseront de l'ordre de 64 %. Les surfaces bâties supplémentaires sont constituées pour moitié sur des espaces précédemment déjà minéralisés (par un revêtement imperméable) et pour moitié sur des espaces précédemment végétalisés.

	Etat existant	Etat projeté	Evolution
Emprise bâtie	6 707 m ²	10 995 m ²	+ 4 288 m ²
Espace minéralisé	17 388 m ²	15 308 m ²	- 2 080 m ²
Espace végétalisé	19 339 m ²	17 380 m ²	- 1 959 m ²

Figure 11: Evolution des occupations du sol à l'échelle de la partie centrale du quartier (EI p.210).

9 Une espèce patrimoniale est définie comme une espèce dont le niveau de rareté et les menaces qui la concernent soulèvent des doutes quant à son maintien dans un bon état de conservation.

Les différents effets possibles du projet lors de la phase de travaux sont clairement détaillés. Différentes mesures d'évitement et réduction ont été définies, prioritairement sur les espèces présentant les plus forts enjeux, impactées par le projet.

Concernant les mesures envisagées, certaines apparaissent favorables comme la plantation de 200 arbres nouveaux pour compenser les 35 arbres existants qui seront abattus, l'aménagement du « *Jardin de pluie* » qui couvrira une surface d'environ 1 200 m², l'installation de nichoirs dans une proportion modeste qui pourrait être renforcée (nichoirs/abris ciblés à envisager). Par ailleurs, afin de favoriser le développement de la biodiversité, il est prévu de mettre en œuvre une gestion différenciée des espaces verts sur le quartier. Il aurait été utile d'apporter plus d'information sur les surfaces qui seront concernées par cette gestion différenciée et surtout sur les principes mis en œuvre.

L'Autorité environnementale remarque que les mesures de suivi sont insuffisantes. Elles se limitent à « *suivre la colonie de moineaux domestique sur 3 ans* » (EE p.218). Compte tenu de la présence d'espèces patrimoniales d'oiseaux, de chiroptères, et d'amphibiens notamment, de la perte de surfaces végétalisées et de l'engagement de mettre en place des mesures favorables à la biodiversité, il conviendrait de mettre en œuvre un protocole permettant de suivre dans le temps l'évolution de l'état de la biodiversité et notamment des groupes d'espèces patrimoniales au sein du quartier du Parc permettant le cas échéant d'adapter les mesures de gestion.

(6) L'Autorité environnementale recommande de mettre en place un protocole de suivi sur la faune et la flore visant à évaluer l'évolution de l'état de la biodiversité au sein du quartier du Parc et à adapter si nécessaire les mesures de gestion. L'Autorité environnementale recommande également de mettre en œuvre des mesures de préservation et de recréation de zones humides afin de développer la biodiversité et surtout de lutter contre le réchauffement des villes et de favoriser le maintien de la fraîcheur dans les quartiers.

3.4. Les consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre

La communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) s'est dotée d'un plan climat air énergie territorial (PCAET) en décembre 2019, dont le dossier rappelle les objectifs à l'horizon 2050 :

- une production d'énergies nouvelles recyclable multipliée par 10 ;
- une réduction des consommations énergétiques du territoire de 36 % ;
- une baisse de 64 % des émissions de gaz à effet de serre.

Bien que le dossier signale que « *le projet intègre un objectif de réduction de son bilan carbone* », l'Autorité environnementale constate d'une part que les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre (GES) prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par le projet, ne sont pas évaluées dans le dossier et que d'autre part, le dossier n'apporte pas de données chiffrées quant au respect des objectifs fixés par le PCAET. Un bilan carbone en analyse de cycle de vie (démolition/construction/exploitation) apparaît comme nécessaire.

L'analyse de l'état initial sur les consommations énergétiques est bien trop succinct. Il est simplement indiqué que « *l'augmentation du nombre d'habitants entraîne une augmentation des besoins en électricité* » et que « *l'augmentation du nombre d'habitants entraîne une augmentation des besoins en chauffage* » sans que ces besoins ne soient évalués.

Aucune mesure n'est proposée pour réduire les consommations énergétiques, il est tout juste mentionné que « *les travaux de réhabilitation des logements seront l'occasion d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et de réduire les consommations de chauffage des habitants et des usagers* » et « *les constructions neuves présenteront une performance énergétique qui permettra de minimiser les consommations de chauffage* ». (EE p.227). Ces informations sont trop imprécises pour réellement renforcer les performances environ-

nementales et énergétiques des bâtiments. Elles ne sont pas à la hauteur des enjeux en matière de réduction de la consommation énergétique.

Compte tenu du volume important de démolitions-constructions qui seront réalisées, l'Autorité environnementale considère qu'il y a lieu d'en apprécier la contribution aux émissions de gaz à effet de serre et au changement climatique en présentant les incidences du projet sur le climat et pour ce faire de déterminer le bilan carbone global du projet. Cela suppose une prise en compte de l'impact environnemental du projet et de ses composants tout au long de leur cycle de vie : extraction, transformation et transport des matières premières, mise en œuvre, utilisation et potentiel de recyclage et de réemploi en fin de vie. Ce bilan constitue un élément indispensable à la définition du projet pour orienter les choix d'aménagements et de modes constructifs, en prenant en compte leurs impacts sur les émissions de gaz à effet de serre.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser le bilan global des consommations énergétiques des futures constructions ;
- estimer le potentiel d'émissions de gaz à effet de serre générées par le projet et ses composants suivant une approche d'analyse de cycle de vie ;
- définir en conséquence les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation envisagées pour améliorer ces bilans.

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables dont l'objet était de définir les différentes opportunités d'approvisionnement en énergie intégrant des énergies renouvelables et la pertinence d'un réseau de chaleur a été réalisée en 2025.

La création d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables et le raccordement du quartier du Parc à ce réseau semble être une solution viable sur le plan technique mais n'a pas été retenue sur le plan économique. Le système de chauffage au gaz existant sera maintenu en exploitation et la chaufferie principale alimentera les nouvelles constructions (EE p.229).

L'utilisation de l'énergie solaire pour l'alimentation en électricité du quartier du Parc a été étudiée concluant que des panneaux photovoltaïques représentaient un complément techniquement envisageable pour l'alimentation en électricité. A ce titre, l'évaluation environnementale confirme que « *la construction de bâtiments neufs équipés de grandes toitures, constitue une occasion d'intégrer du photovoltaïque au bâti à grande échelle* » (EE p.134). Une estimation du nombre de panneaux photovoltaïques (4 476) et de leur production potentielle (1 110 Mwh/an) est même détaillée dans le dossier.

Cependant, l'Autorité environnementale note qu'en conclusion de cette thématique, le maître d'ouvrage indique que « *le photovoltaïque reste une possibilité de production d'un complément d'énergie électrique à prendre en considération* » et que « *le choix de sa mise en œuvre est laissé au constructeur, dans le cadre des lots à construire* ».

Le règlement du projet de PLUi autorise le recours aux dispositifs de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (EnR) sous réserve d'une insertion paysagère. L'OAP sectorielle vise également à favoriser les énergies renouvelables. L'Autorité environnementale rappelle que, conformément aux dispositions de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement permet d'imposer « *une production minimale d'énergie renouvelable en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés* ». Le règlement pourrait ainsi être amélioré en définissant des objectifs précis afin de favoriser le déploiement des EnR&R.

(8) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les dispositions du PLUi en fixant des objectifs de production minimale d'énergie à partir de ressources renouvelables en application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme.

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

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

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

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

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 05/11/2025

Siégeaient :

Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*, Stéphane COMBES, Philippe GRALL, Antoine GREZAUD et Tony RENUCCI.

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse de l'articulation du projet avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) de GPS&O en veillant à pratiquer un exposé complet des objectifs de ce document notamment ceux portant sur la baisse des émissions de gaz à effet de serre, la production des énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de démontrer comment le projet aura un impact positif sur le paysage, notamment en réalisant des vues de qualité et plus réalistes du projet afin d'évaluer l'impact visuel des travaux d'aménagement du quartier..13
- (3) L'Autorité environnementale recommande de préciser si les aménagements prévus, création de bandes cyclables bidirectionnelles et création d'une allée piétonne répondront de manière satisfaisante aux problèmes de discontinuités des itinéraires piétons et cyclistes à l'échelle du quartier.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser le nombre d'habitants supplémentaires qui seront exposés aux nuisances sonores ; - cartographier dans le plan local d'urbanisme les secteurs affectés par le bruit issu du classement départemental des infrastructures de transport terrestre ; - rappeler dans le PLUi les normes d'isolation acoustique imposées aux bâtiments construits dans les secteurs affectés par le bruit et les dispositions prescriptives relatives à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ; - suivre auprès du maître d'ouvrage du projet EOLE, la construction du mur anti-bruit entre la ligne ferroviaire et le quartier du Parc.....16
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les potentiels de réduction de l'exposition des populations à la pollution de l'air, notamment par rapport aux référentiels des valeurs limites européennes et des recommandations de l'OMS, suite à la mise en œuvre des actions proposées et de mettre en place un suivi régulier de la qualité de l'air et de l'efficacité des mesures mises en œuvre.....17
- (6) L'Autorité environnementale recommande de mettre en place un protocole de suivi sur la faune et la flore visant à évaluer l'évolution de l'état de la biodiversité au sein du quartier du Parc et à adapter si nécessaire les mesures de gestion. L'Autorité environnementale recommande également de mettre en œuvre des mesures de préservation et de récréation de zones humides afin de développer la biodiversité et surtout de lutter contre le réchauffement des villes et de favoriser le maintien de la fraîcheur dans les quartiers.....19
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser le bilan global des consommations énergétiques des futures constructions ; - estimer le potentiel d'émissions de gaz à effet de serre générées par le projet et ses composants suivant une approche d'analyse de cycle de vie ; - définir en conséquence les mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation envisagées pour améliorer ces bilans.....20
- (8) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les dispositions du PLUi en fixant des objectifs de production minimale d'énergie à partir de ressources renouvelables en application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme.....20