

Arrêté n° 78-2024-08-27-00003

Déclarant d'utilité publique le projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard, au sein du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) du quartier du Val Fourré sur le territoire de la commune de Mantes-la-Jolie

**Le préfet des Yvelines,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.1 portant sur les conditions d'intervention de la déclaration d'utilité publique et de la cessibilité des biens à exproprier, L.110-1 relatif aux modalités d'organisation des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'impacter l'environnement et L.122-1 portant sur la déclaration de projet, L.121-1 et suivants relatifs à la déclaration d'utilité publique et R.112-4 et suivants relatifs au contenu du dossier d'enquête ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.122-1 et suivants concernant l'évaluation environnementale des projets, les articles L.123-1 et suivants concernant l'organisation des enquêtes publiques portant sur des projets susceptibles d'affecter l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants relatifs à la concertation publique et les articles L.321-1 et suivants relatifs aux établissements publics fonciers de l'Etat ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 741-1 et L. 741-2 relatifs aux opérations de requalification des copropriétés dégradées et aux opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) ;

Vu le décret n° 2020-8 du 6 janvier 2020 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier du « Val Fourré » à Mantes-la-Jolie ;

Vu le décret du 22 juin 2022 portant nomination de Monsieur Victor DEVOUGE, sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture des Yvelines, sous-préfet de l'arrondissement de Versailles ;

Vu le décret du 7 février 2024 portant nomination de Monsieur Frédéric ROSE en qualité de préfet des Yvelines ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 78-2024-03-04-00004 du 4 mars 2024 portant délégation de signature à Monsieur Victor DEVOUGE, secrétaire général de la préfecture des Yvelines, sous-préfet de l'arrondissement de Versailles ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise ;

Vu la délibération n°CC_2021-03-25_03 du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise en date du 25 mars 2021 engageant la concertation préalable relative au projet de renouvellement urbain du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie au sein duquel se situe l'ORCOD-IN ;

Vu la délibération n°CC_2021-12-16_24 du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise en date du 16 décembre 2021 approuvant le bilan de la concertation préalable relative au projet de renouvellement urbain du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie au sein duquel se situe l'ORCOD-IN ;

Vu la délibération n°A21-3-6-1 du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier d'Île-de-France en date du 26 novembre 2021 fixant les objectifs et modalités de la concertation préalable relative au projet d'aménagement des Dalles centrales, au sein de l'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national mise en place pour le quartier du « Val Fourré » à Mantes-la-Jolie, laquelle s'est tenue du 20 décembre 2021 au 16 février 2022 ;

Vu la délibération n°A22-1-4.4 en date du 9 mars 2022 approuvant le bilan de la concertation préalable relative au projet de renouvellement urbain du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie ;

Vu l'avis délibéré n° 2021-137 du 13 janvier 2022 de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le mémoire en réponse de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise à l'avis de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable en date du 20 mai 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Mantes-la-Jolie en date du 13 février 2023 qui émet un avis favorable au projet de dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;

Vu la délibération n° A23-1-4bis du 8 mars 2023 de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) approuvant le dossier d'enquête publique et autorisant le Directeur général à solliciter l'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard au sein du NPNRU et de l'ORCOD-IN du Val Fourré sur la commune de Mantes-la-Jolie ;

Vu le courrier en date du 15 mars 2023 du Directeur général de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) qui sollicite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard au sein du NPNRU et de l'ORCOD-IN du Val Fourré sur la commune de Mantes-la-Jolie ;

Vu la délibération n°CC_2023-06-29_14 du 29 juin 2023 portant déclaration de projet au titre du code de l'environnement dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Val Fourré ;

Vu la décision n° E23000056/78 en date du 9 octobre 2023 du tribunal administratif de Versailles, désignant Madame Sylvie DURAND-TROMBETTA, en qualité de commissaire enquêtrice titulaire et Monsieur Bruno FOUCHER, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard au sein du NPNRU et de l'ORCOD-IN du Val Fourré sur la commune de Mantes-la-Jolie ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 23-106 du 22 décembre 2023 portant ouverture d'une enquête publique, du 1er février 2024 à 9h au 16 mars 2024 à 12h, préalable au projet de restructuration urbaine de

l'îlot Ronsard, au sein du NPNRU et de l'ORCOD-IN du quartier du Val Fourré sur le territoire de la commune de Mantes-la-Jolie ;

Vu le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice en date du 21 avril 2024 qui émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique assorti de 15 recommandations ;

Considérant que le projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard, s'inscrit au sein du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) et de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie,

Considérant que ce projet de restructuration urbaine permettra le recyclage de deux copropriétés – Jupiter et GBC - sans perspective de redressement pérenne et le réaménagement d'un îlot enclavé, fortement dégradé et confronté à des problématiques structurelles de gestion et de sécurité et qu'il permettra ainsi l'amélioration de l'attractivité du quartier et des conditions de vie des habitants ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture des Yvelines,

Arrête :

Article 1 : Est déclaré d'utilité publique au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France, le projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard, au sein du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) et de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) du quartier du Val Fourré sur le territoire de la commune de Mantes-la-Jolie, conformément au plan général des travaux joint en annexe 1 du présent arrêté.

Article 2 : Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le présent arrêté est accompagné d'une annexe exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération (annexe 2).

Article 3 : Pendant une durée de 5 ans à compter de la date du présent arrêté, l'Établissement public foncier d'Île-de-France est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les emprises foncières nécessaires à la réalisation de ce projet comprises dans le périmètre telles qu'elles figurent au dossier d'enquête.

Article 4 : La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue si l'expropriation à effectuer pour la réalisation du projet n'est pas menée à terme dans un délai de cinq ans à compter de la date du présent arrêté.

Article 5 : Conformément aux dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'annexe 3 du présent arrêté mentionne les mesures à la charge du maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi.

Les mesures éventuelles relatives à la protection de l'eau, des milieux aquatiques et des zones humides, celles relatives aux espèces et habitats d'espèces protégées, celles relatives au patrimoine ainsi que celles relatives au défrichement pourront être adaptées, dans le respect des mêmes objectifs, par des prescriptions fixées par des arrêtés ultérieurs pris en application

respectivement des articles L. 214-1 et suivants, de l'article L. 411-2, des articles L. 341-1 et suivants du Code de l'environnement et des articles L. 214-13 et L. 341-1 et suivants du Code forestier.

Article 6 : Le présent arrêté sera rendu public par affichage à la mairie de Mantes-la-Jolie pendant une durée de deux mois. L'accomplissement de cette mesure incombe au maire qui en certifie la réalisation. Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Yvelines.

Article 7 : Conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Ce recours doit être déposé par voie électronique au moyen de l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>) conformément aux dispositions de l'article R. 414-1 du Code de justice administrative.

Article 8 : Le secrétaire général de la préfecture des Yvelines, le maire de Mantes-la-Jolie et le directeur général de l'Établissement public foncier d'Île-de-France sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Versailles, le 27 AOUT 2024

Le préfet,

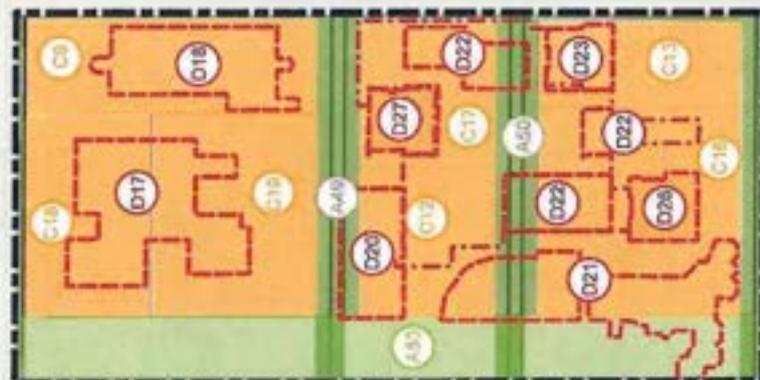


Frédéric ROSE

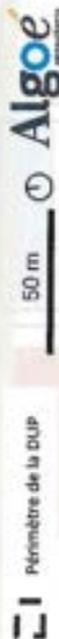
Annexe 1
Plan général des travaux



Projet de renouvellement urbain et ORCOD-IN du Val Fourré
Synoptique des opérations Ilot Ronsard
Octobre 2022

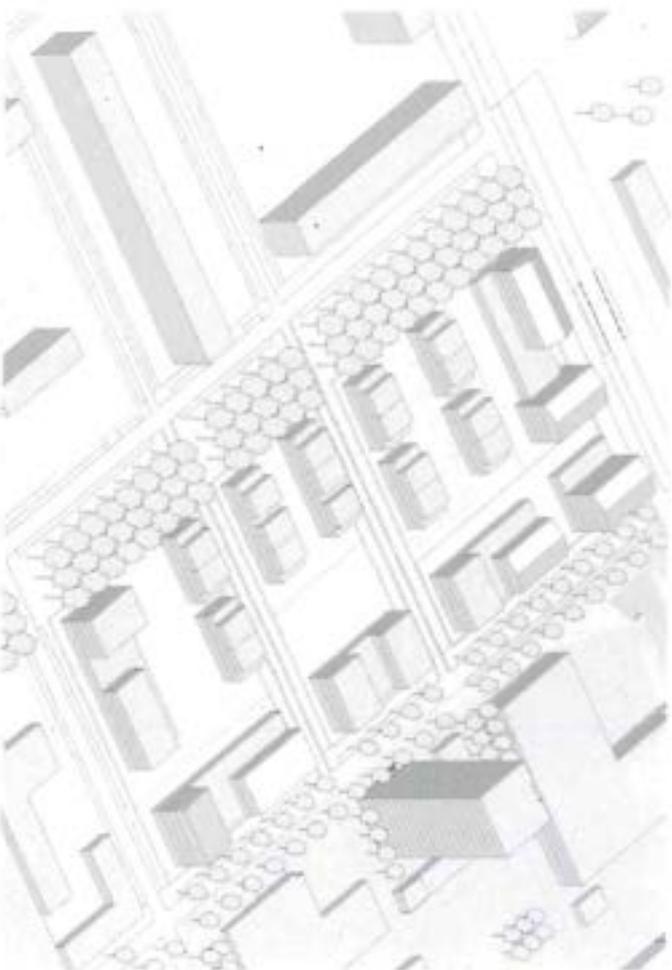


| | |
|---|---|
| Démolition | MOA EPFIF EPFIF EPFIF EPFIF EPFIF EPFIF EPFIF EPFIF ou CDC H (à préciser) EPFIF ou CDC H (à préciser) |
| D17 Gymnase Souquet D18 NCI Ronsard D20 Centre Chaplin D21 Groupe scolaire Julige Mermoz D22 Locaux commerciaux et associatifs D23 Tour Jupiter D26 Tour Pluton D27 Tour Mercure | |
| Construction de logements | MOA Opérateur Opérateur Opérateur Opérateur |
| A55 A56 A57 A58 A59 A60 | Lot L3 Lot 14-1A Lot 14-2B Lot 14-2A Lot 14-1B Lot L1 Lot L2 |
| VRD | MOA CU GPSED CU GPSED |
| A49 A50 | Création Voie 11J Création Voie 12J |
| Espace public | MOA Vitis de Marzée |
| A53 | Création Mail Lapeze Nord |
| Périmètre de la DUP | |
| Démolition dalle et parking | MOA EPFIF |
| D25 | Dalle et parking Ronsard |





Plan de composition du futur îlot Ronsard
 (le périmètre de la DUP est représenté par un liseré bleu foncé)
 (source : Atelier Marion Talagrand)



Axonometrie du futur îlot Ronsard
 (source : Atelier Marion Talagrand)

Annexe 2

MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET DE RESTRUCTURATION URBAINE DE L'ÎLOT RONSARD, AU SEIN DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) ET DE L'OPÉRATION DE REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES D'INTÉRÊT NATIONAL (ORCOD-IN) DU QUARTIER DU VAL FOURRÉ SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MANTES-LA-JOLIE

Le présent document est prévu par les dispositions du 5e alinéa de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui précisent que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

A cet égard, il reprend pour l'essentiel les éléments figurant dans le dossier soumis à enquête, auquel il ne saurait en aucun cas se substituer. En tant que de besoin, il conviendra de se reporter systématiquement à ces documents afin de qualifier le caractère d'utilité publique du projet.

I. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1. Rappel du contexte global

La commune de Mantes-la-Jolie se divise en trois secteurs distincts, présentant chacun des caractéristiques propres : le centre-ville, Gassicourt et Le Val Fourré.

Ce dernier représente près de la moitié de la population de Mantes-la-Jolie et plus de 15 % de la surface urbanisée de la commune.

Après sa construction dans les années 1960 et 1970, le quartier du Val Fourré est rapidement entré dans un cycle de dépréciation et de paupérisation qui s'est fortement accéléré dans les années 1990. Malgré une intervention au titre de l'ANRU 1 qui a permis d'insuffler une dynamique à ce territoire, le Val Fourré se heurte à des problématiques et dysfonctionnements persistants (contexte socio-démographique difficile, parc immobilier vieillissant dégradé, faible fréquence de bus...).

Le quartier fait partie des 4 projets dit « d'intérêt national » (PRIN) retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le territoire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (CU GPS&O), dont la Convention cadre communautaire a été signée le 10 décembre 2020. Cet engagement partenarial a été formalisé par la signature d'une convention de quartier du Val Fourré le 3 mars 2022 et d'un avenant à ladite convention de quartier précisant notamment le projet sur le secteur des Dalles centrales signé le 15 mars 2024.

L'une des particularités du projet de rénovation du Val Fourré réside dans son articulation avec l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN).

Ce dispositif, créé par la loi Alur, vise à développer une approche globale du traitement des copropriétés de logements, et d'intensifier et mieux coordonner l'intervention publique.

En tant que pilote de l'ORCOD-IN du Val Fourré, créé par un décret en date du 7 janvier 2020 et qui s'articule au travers d'une convention spécifique entre personnes publiques signée le 10 mars 2020, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) intervient pour le compte de l'État.

L'établissement structure son intervention autour de trois piliers :

- Accompagnement des 13 copropriétés historiques du secteur ;
- Achat et portage de logements ;
- Définition et mise en œuvre du projet urbain pour la transformation des dalles centrales.

Afin d'accompagner ces différents volets du projet, des actions de concertation, de communication, d'insertion et de gestion urbaine et sociale de proximité sont également mises en œuvre.

1.2. L'îlot Ronsard

L'îlot Ronsard, situé au sein du quartier du Val Fourré, d'une superficie de 3,5 ha, comporte 3 tours de logements, accolées à la structure de la dalle Ronsard (la tour Jupiter, la tour Mercure et la tour Pluton), ainsi que plusieurs équipements, des cellules commerciales, un local de bureau, un local associatif et un immeuble tertiaire.

La tour en copropriété Jupiter, qui est composée de 105 logements avec plus de 4/5^{ème} de propriétaires bailleurs et une dizaine de multipropriétaires, est dotée principalement de petites typologies. Cette copropriété, qui nécessiterait d'importants travaux de rénovation, affiche des taux d'impayés importants et en augmentation, impactant sa capacité de gestion courante. Par ailleurs, une partie significative des logements présente des conditions d'habitation dégradées pour des loyers élevés, et les logements locatifs accueillent une population particulièrement paupérisée à l'échelle du quartier. Les problématiques d'insalubrité sont particulièrement prégnantes dans la tour. L'état du bâtiment présente par ailleurs des risques immédiats pour la population, liés notamment aux chutes d'éclats de béton en façade.

Les tours Mercure (89 logements) et Pluton (44 logements), appartenant au bailleur CDC Habitat, sont en proie à des difficultés structurelles de gestion liées notamment à l'environnement urbain et l'organisation des accès, favorisant des usages déviants récurrents et sources d'insécurité. Les pieds d'immeuble des deux tours sont peu qualitatifs avec un adressage des halls déconnecté de la rue. De plus, les halls surdimensionnés mais à faible hauteur sous plafond ne facilitent pas leur gestion et ne sont pas accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Les enquêtes réalisées auprès des locataires ont révélé une insatisfaction généralisée dont les causes notables sont la mauvaise isolation des bâtiments, le manque de propreté, des pannes d'ascenseurs et l'absence de stationnement résidentiel, la partie du parking Ronsard dédiée au stationnement des résidents de CDC Habitat étant fermée depuis 2010.

En effet, la dalle Ronsard abrite un parking souterrain de 2 niveaux à usage résidentiel, appartenant à la copropriété GBC. Cette copropriété est dans une situation financière difficile avec un taux d'impayés de charges élevé, et présente un fonctionnement

problématique. Les 4/5^{ème} des parkings sont condamnés depuis plus de 10 ans pour des raisons d'insécurité, ce qui génère une importante tension sur le stationnement en surface.

Les parkings rencontrent également des désordres structurels, ayant conduit à la mise en place d'étais. La dalle est peu accessible, en mauvais état et nécessiterait des travaux onéreux pour assurer sa pérennité et sa sécurité dans la durée.

De plus, la configuration introvertie de la dalle qui est très peu visible depuis l'espace public en fait un lieu enclavé et peu traversé, avec une configuration peu sécurisante, propice au développement d'activités illégales et aux incivilités.

La dalle Ronsard est un espace entièrement minéral où les espaces verts et perméables sont inexistantes. Ce type d'urbanisme ne répond pas aux enjeux actuels d'adaptation au dérèglement climatique et de lutte contre les îlots de chaleur.

Enfin, l'îlot Ronsard rencontre des difficultés tenant à cette forme urbaine spécifique « de tour et de dalles », coûteuse à la rénovation et à l'exploitation.

1.3. Les enjeux et objectifs du projet

Le projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard a pour objectifs de :

- Lutter contre la dégradation des tours d'habitat de l'îlot,
- Conforter la vocation résidentielle de l'îlot,
- Renouveler son attractivité en créant les conditions nécessaires à l'accueil de nouveaux résidents par une transformation profonde de son environnement,
- Reconnecter au reste du quartier ce secteur aujourd'hui enclavé,
- Répondre aux besoins de stationnements actuels et futurs.

Le manque d'attractivité du secteur étant fortement corrélé à son environnement, le projet prévoit la démolition des tours Jupiter, Mercure et Pluton, et de la dalle de parking, qui contribuent grandement à la déqualification du quartier.

Seront également démolis les commerces et équipements sur dalle aujourd'hui vieillissants et mal positionnés, ainsi que les bâtiments tertiaires (immeuble de bureaux, immeuble associatif et NCI Ronsard) pour permettre une recomposition de l'îlot.

Cette recomposition vise notamment à :

- Sortir de l'urbanisme de tours et de dalle, concevoir de nouvelles formes urbaines et redévelopper une offre de logements de petits collectifs avec du stationnement résidentiel intégré aux résidences, dans un environnement plus vert connecté à la pleine terre, permettant une offre résidentielle plus attractive et plus diversifiée.
- Revaloriser le mail Lopez composé d'une triple rangée de platanes, par la démolition de l'école Tulipe Mermoz (laquelle sera précédée d'une recomposition de la carte scolaire), la libération du parking sauvage actuel – fortement lié à l'absence de stationnement résidentiel pour les habitants de la centralité malgré la présence d'un parking souterrain en grande partie condamné depuis des années pour des raisons d'insécurité et confronté à des désordres sur certains éléments structurels – et le développement de programme neufs adressés sur ce mail ;
- Renforcer la trame viaire est-ouest ;

- Repositionner les équipements publics sur les axes ou polarités actives, avec notamment le déplacement du gymnase Souquet et du centre culturel le Chaplin, enclavés et vieillissants.

Le foncier libéré est réservé au développement d'une offre de logements neufs diversifiée et qualitative mêlant logements sociaux, logements en accession et logements locatifs intermédiaires. La programmation habitat envisagée prévoit la construction de 200 logements neufs diversifiés, dont environ 50 % locatifs sociaux, et 50 % en diversification (accession sociale, accession libre, et locatif intermédiaire).

1.4. L'appréciation sommaire des dépenses

L'appréciation sommaire des dépenses prescrite par l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique fait apparaître le coût total de l'opération, soit :

| | |
|---|----------|
| FONCIER | 22 M€ HT |
| Acquisitions, Évictions et transfert, portage | |
| TRAVAUX | 15 M€ HT |
| Démolition, VRD | |
| INGÉNIERIE | 3 M€ HT |
| Études, Maîtrise d'œuvre | |
| TOTAL | 40 M€ HT |

Le montant prévisionnel des recettes et financements est estimé comme suit :

- 3 M€ de cessions de charges foncières prévisionnelles relatives aux logements nouvellement construits sur le périmètre.
- 37 M€ de participations publiques (ou assimilées) émanant de :
 - o l'EPFIF en tant que maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement urbain de l'îlot Ronsard, et du recyclage de la tour Jupiter ;
 - o CDC Habitat Social en tant que maître d'ouvrage de l'opération de démolition des tours de logement locatif, social Mercure et Pluton ;
 - o l'ANRU en tant que financeur de l'opération d'aménagement urbain de l'îlot Ronsard, et de l'opération de démolition des tours de logement locatif social Mercure et Pluton ;
 - o les collectivités locales en tant que financeur de l'opération d'aménagement urbain de l'îlot Ronsard.

II. LES APPORTS DU PUBLIC ET DES SERVICES AU PROJET

2.1. La concertation préalable

2.1.1. La concertation préalable menée à l'échelle du quartier du Val Fourré

Une concertation réglementaire portant sur le projet de renouvellement urbain du Val Fourré à Mantes-la-Jolie dans le cadre du NPNRU s'est déroulée entre le 9 juillet et le 8 octobre 2021 et a permis de recevoir les observations du public sur le projet.

Cette concertation réglementaire a été menée par la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, en parallèle et en accompagnement de la concertation volontaire engagée par la Ville de Mantes-la-Jolie.

La concertation s'est appuyée sur :

- une exposition de 8 panneaux ;
- une plaquette pédagogique ;
- quatre balades-ateliers ;
- la mise à disposition de registres papier et numérique.

L'information sur la concertation s'est appuyée quant à elle sur le site internet de GPS&O et de la Ville de Mantes-la-Jolie, le magazine municipal de la Ville, les réseaux sociaux, sans oublier le recours à des tracts et affiches.

La concertation a confirmé l'opportunité de ce projet de renouvellement urbain : si un point a fait consensus, c'est bien le constat d'une dégradation du quartier du Val Fourré et de la nécessité d'intervenir tant sur les logements que sur les équipements, les commerces, les espaces publics, la voirie...

Plusieurs sujets ont été fréquemment évoqués :

- la demande d'espaces verts et de lieux de loisirs et de convivialité qualitatifs, répartis dans les différents secteurs du Val Fourré ;
- la nécessité d'apporter des solutions à la problématique du stationnement. En ce sens, la résidentialisation autour des immeubles constitue une piste d'action à laquelle les habitants semblent plutôt favorables ;
- le besoin d'apaiser les circulations et de créer des cheminements pour favoriser les déplacements piétons ou doux à l'intérieur de chaque secteur, mais aussi d'un secteur à l'autre ;
- le souhait de valorisation des commerces existants, mais aussi de diversification de l'offre commerciale.

Les questions de gestion urbaine de proximité ont également été très fréquemment évoquées, révélant de fortes attentes en matière de gestion des déchets et de prévention des incivilités.

Enfin, la concertation a permis de révéler deux sujets d'inquiétude :

- une méconnaissance du calendrier du projet et notamment des interventions sur les logements ;
- de véritables préoccupations sur les questions de relogement, et en particulier pour les propriétaires dans les immeubles situés dans le périmètre de l'ORCOD-IN.

Ce bilan a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise en date du 16 décembre 2021.

2.1.2. La concertation préalable menée à l'échelle des « Dalles Centrales »

Une concertation réglementaire portant sur le projet d'aménagement des Dalles Centrales s'est tenue du 20 décembre 2021 au 16 février 2022 et a permis de recevoir les observations du public sur le projet.

Cette concertation réglementaire a été menée par l'EPPFIF et s'est appuyée sur :

- une plaquette de présentation du projet ;

- une plaquette dédiée au projet pour la tour Jupiter ;
- une exposition ;
- la mise à disposition de registres papiers et numériques ;
- l'évènement « Faisons place » du 11 février 2022.

L'information sur la concertation s'est appuyée quant à elle sur le site internet de l'EPIF, de GPS&O, de la Ville de Mantes-la-Jolie, le magazine municipal de la Ville, les réseaux sociaux, sans oublier le recours à des tracts et affiches.

Les enseignements de la concertation sont les suivants :

- La nécessité d'un accompagnement social important des habitants de la centralité tout au long du projet : notamment dans le relogement des occupants des 3 tours démolies, le projet résidentiel des propriétaires-occupants de la tour Jupiter (ré-accession ou relogement), comme enfin dans l'accompagnement spécifique du syndicat des copropriétaires de Jupiter pour garantir le bon fonctionnement de la résidence jusqu'à sa démolition ;
- La volonté d'espaces publics plus conviviaux pour toutes et tous (mobiliers urbains, espaces verts...) et d'une diversification des usages, en particulier sur la place Clemenceau ;
- L'ambition d'une action forte sur le centre de quartier pour améliorer l'image du Val Fourré dans son ensemble, tout en valorisant le patrimoine et la dynamique actuelle ;
- La diversification de l'offre commerciale pour répondre aux attentes des habitants et changer l'image du quartier ;
- La nécessité d'engager à court terme des actions sur le cadre de vie et la gestion urbaine de proximité (sécurité, éclairage, propreté, nuisibles...);
- Une attente d'amélioration de l'accessibilité du centre du quartier dans toutes ses composantes (transports en commun, stationnement, voies piétonnes et cyclables, accessibilité PMR de la dalle...).

Par ailleurs, en amont de cette phase de concertation, plusieurs réunions publiques avaient permis d'annoncer et d'expliquer le projet de démolition des tours Jupiter, Mercure et Pluton :

- 6 septembre 2021 : Réunion publique adressée à l'ensemble des copropriétaires et commerçants de l'îlot Clemenceau (33 participants) ;
- 21 septembre 2021 : Réunion pour partager le projet, avec le conseil syndical de la résidence Jupiter ; Réunion publique adressée aux copropriétaires bailleurs de la résidence Jupiter ;
- 22 septembre 2021 : Réunion publique adressée aux copropriétaires occupants de la résidence Jupiter ; Réunion publique adressée aux locataires de la résidence Jupiter ;
- 24 septembre 2021 : Réunion publique adressée aux locataires des résidences Mercure et Pluton, et aux commerces de la dalle.

2.2. L'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de renouvellement urbain du Val Fourré à Mantes-la-Jolie

Le projet de renouvellement urbain du Val Fourré, dont fait partie le projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard, a été soumis à évaluation environnementale et a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale (Ae) rendu le 13 janvier 2022 (avis délibéré n°2021-137).

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux et sanitaires du projet sont :

- L'évolution du paysage urbain, des espaces verts et naturels et la maîtrise de la place de la voiture ;
- La gestion des eaux, notamment pluviales ;
- La réduction des risques sanitaires pour les populations, notamment liés à la présence d'amiante dans les immeubles démolis, aux nuisances sonores et à la pollution de l'air ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- la maîtrise des consommations d'énergie ainsi que des émissions de gaz à effet de serre.

L'étude d'impact a été considérée comme structurée, claire et pédagogique. Le projet répond à des enjeux socio-économiques importants et considère le développement durable comme une donnée intrinsèque de celui-ci. En réponse à cette ambition, l'Ae formule un certain nombre de recommandations qui visent, pour chacun des enjeux environnementaux à mieux expliciter comment le projet a pris en compte les démarches environnementales et quelle en a été la traduction concrète, notamment :

- Cartographier et quantifier les espaces verts et naturels (boisés ou non) ainsi que les alignements ou bouquets d'arbres pour mieux en apprécier l'évolution, la place et le rôle qu'il est prévu de leur accorder dans le projet de renouvellement urbain ;
- Préciser la part des différents modes de déplacement ainsi que l'offre actuelle de stationnement ;
- Compléter l'étude hydraulique pour quantifier les volumes à traiter au-delà d'une pluie vingtennale, ainsi que les dispositifs mis en place pour les gérer ;
- Tenir compte de la présence éventuelle d'amiante dans les bâtiments et de sols pollués, et expliquer les raisons pour lesquelles l'analyse de la pollution de l'air n'a pas porté sur les polluants autres que les oxydes d'azote et les particules fines ;
- Réaliser une évaluation des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du quartier, compléter l'analyse du bilan énergétique du projet, et préciser comment les préconisations de l'étude aérodynamique et solaire ont été traduites dans le projet.

Conformément à l'article L.122-1 V du Code de l'environnement, cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse du maître d'ouvrage en date du 20 mai 2022.

L'avis de l'Ae accompagnée du mémoire en réponse du maître d'ouvrage ont été portés à la connaissance du public dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 janvier au 28 février 2023.

2.3. L'enquête publique

2.3.1. Le déroulement de l'enquête

Par délibération du 8 mars 2023, l'EPFIF a approuvé le dossier d'enquête publique et autorisé le Directeur général à solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard au sein du NPNRU et de l'ORCOD-IN du Val Fourré sur la commune de Mantes-la-Jolie.

Puis, par courrier du 15 mars 2023 le Directeur général de l'EPFIF a sollicité l'ouverture de ladite enquête publique.

Par décision du 9 octobre 2023, le président du tribunal administratif de Versailles a désigné Madame Sylvie DURAND-TROMBETTA, en qualité de commissaire enquêtrice titulaire et Monsieur Bruno FOUCHER, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique s'est tenue du 1er février 2024 au 16 mars 2024.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public au Centre de Vie Sociale Aimé Césaire, sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/ilot-ronsard-manteslajolie>. Il était également accessible sur un poste informatique situé au sein de la Préfecture des Yvelines. Les contributions pouvaient être :

- Consignées au registre papier ;
- Adressées par écrit à la commissaire enquêtrice ;
- Déposées via le registre dématérialisé <https://www.registre-numerique.fr/ilot-ronsard-manteslajolie> ;
- Transmises par courrier électronique ilot-ronsard-manteslajolie@mail.registre-numerique.fr

La commissaire enquêtrice a assuré des permanences dans les locaux du Centre de Vie Sociale Aimé Césaire, conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique du 22 décembre 2023.

Trente-huit (38) contributions ont été déposées dans les registres papier et portés par voie dématérialisée :

- Douze (12) contributions ont été déposées au registre papier disponible au CVS Aimé Césaire tout au long de l'enquête ;
- Vingt-six (26) contributions au total ont été faites par voie dématérialisée (en enlevant les contributions identiques et en rassemblant les contributions en plusieurs parties).

Constatant que les conditions de réalisation et de mise en œuvre du projet répondent aux objectifs visés, la commissaire enquêtrice a émis un avis favorable sans réserve à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard, au sein du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) et de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) du quartier du Val Fourré sur le territoire de la commune de Mantes-la-Jolie.

Cet avis a été assorti de quinze recommandations.

2.3.2. Les observations du public et leur prise en compte par le porteur de projet

Les observations émises au cours de l'enquête et les réponses apportées par l'EPFIF sont présentées de manière exhaustive dans le rapport de la commissaire enquêtrice en date du 21 avril 2024.

2.3.3. Les observations de la commissaire enquêtrice et leur prise en compte par le porteur de projet

Les observations émises au cours de l'enquête et les réponses apportées par l'EPFIF sont présentées de manière exhaustive dans le rapport de la commissaire enquêtrice en date du 21 avril 2024.

III. LES MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT LE CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

Considérant la situation actuelle de la dalle Ronsard, tant du point de vue social (fragilité des ménages locataires dans la tour Jupiter), sécuritaire (insécurité sur la dalle), que bâtementaire (désordres sur des éléments structurels du parking souterrain, incapacité financière des syndicats de copropriété à entreprendre les travaux nécessaires sur leur copropriété...), et considérant également l'enjeu et la nécessité de maîtrise foncière afin de réaliser le projet d'aménagement, il est indispensable que l'utilité publique du projet soit déclarée, pour avoir notamment recours par la suite à l'expropriation et ainsi enrayer significativement et durablement le processus de déqualification de l'îlot Ronsard.

Dans le cadre de sa mission de portage et de mise en œuvre du projet d'aménagement, l'EPFIF doit en effet pouvoir mener non seulement une démarche d'acquisitions amiables mais aussi des acquisitions par voie d'expropriation afin de sécuriser le processus de maîtrise foncière et immobilière.

Enfin, parce que cette opération d'intérêt national prévoit notamment la requalification d'un secteur dégradé, avec la création d'une nouvelle offre de logements au sein de constructions neuves, le repositionnement de plusieurs équipements publics et l'aménagement de nouveaux espaces publics, son projet d'aménagement doit être déclaré d'utilité publique.

L'utilité publique du projet s'apprécie au regard des avantages de l'opération prévalant sur les inconvénients. L'opération de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard dispose d'avantages l'emportant sur les inconvénients (synthèse de ces éléments présentée ci-après). Le projet ne pouvant être réalisé sur les seules emprises publiques, la mise en œuvre du projet justifie l'appropriation du foncier par l'EPFIF. Au regard de ce bilan avantages-inconvénients, il n'apparaît pas que l'opération puisse être réalisée dans des conditions équivalentes sans avoir recours à l'expropriation.

3.1. Bilan avantages / inconvénients de l'opération

3.1.1. Effets du projet sur l'environnement naturel

- Un impact carbone lié aux démolitions

Le secteur du bâtiment est, avec ceux de l'énergie et des transports, responsable d'une partie significative de l'émission de gaz à effet de serre. La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) avec l'objectif fixé de neutralité carbone en 2050 pointe pour le secteur du bâtiment plusieurs actions, parmi lesquelles une rénovation importante du parc existant pour réduire les consommations énergétiques.

Le choix d'un projet de renouvellement urbain complet, par la démolition des 3 tours de logements, de la dalle de parking, des bureaux et commerces, du local associatif, du NCI Ronsard, et des équipements, et la construction neuve de 200 logements induit un impact carbone plus important qu'un scénario de réhabilitation des tours et de la dalle.

De façon générale, lorsqu'ils sont possibles, les projets de rénovation présentent des avantages : leur impact en bilan carbone est notamment moindre. Et lorsque les travaux peuvent être conduits en milieu occupé, ils permettent d'éviter une opération de relogement, difficile à vivre pour un certain nombre d'occupants. Dans le cas présent, le scénario de la rénovation de la tour Jupiter a été examiné avec attention, et n'a pas été retenu pour des raisons de faisabilité opérationnelle.

En premier lieu, le projet d'une rénovation de la tour Jupiter en conservant le statut de copropriété a été examiné, amenant à conclure que ce projet n'était pas faisable. Les tours Neptune et Jupiter sont effectivement jumelles vues de l'extérieur, mais leurs compositions intérieures sont très différentes, ce qui explique en partie leur trajectoire différentes :

- La tour Neptune est composée de grands logements, détenues en majorité par des propriétaires occupants, ce qui a contribué à rendre possible l'amélioration des indicateurs de gestion, préalable nécessaire à la décision des pouvoirs publics d'accompagner la copropriété dans sa rénovation.
- À l'inverse, la tour Jupiter est composée majoritairement de petites typologies (deux tiers des logements sont des T1 et T2), en très grande majorité (80%) détenue par des propriétaires bailleurs. Ce poids des propriétaires bailleurs, en général moins impliqués que les propriétaires occupants dans la gestion quotidienne de la résidence, explique en partie le fait que malgré les différents dispositifs d'accompagnement dont a bénéficié la tour Jupiter (Plan de sauvegarde entre 2003 et 2009, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat entre 2012 et 2017), les indicateurs de gestion ont continué de se dégrader. Les impayés de charges s'élevaient ainsi à 107 % en 2020. Dans ce contexte, l'accompagnement du redressement et de la rénovation de la copropriété n'était pas possible.
- Par ailleurs, l'occupation de ces logements montre pour une part importante une inadéquation entre la petite taille des logements et les ménages qui y sont logés. Environ 30 % des ménages enquêtés lors d'une enquête sociale menée en 2022 (75% des occupants de la tour Jupiter ont répondu) sont en situation de suroccupation ou surpeuplement. Pour ces locataires, il sera recherché un relogement dans le logement social, dans un appartement dont la taille et le loyer seront adaptés à la composition du ménage et à ses ressources.

En second lieu, l'hypothèse d'une rénovation de la tour Jupiter dans le cadre d'une acquisition de l'ensemble des logements par l'EPFIF, du relogement des occupants, puis sa rénovation et gestion par un bailleur social a également été examinée, et a également été jugée non faisable. Une restructuration des appartements aurait dû être envisagée afin de reconfigurer la taille des logements. Au regard du coût de l'opération, du contexte et des difficultés de gestion d'une telle tour dans le temps, aucun bailleur social n'a souhaité acquérir la tour pour la rénover.

Le bailleur social CDC Habitat ayant fait le choix de démolir les tours Mercure et Pluton, la démolition concomitante de la tour Jupiter permet de réaliser un projet urbain d'ensemble, en supprimant la dalle, d'accéder à la pleine terre et de créer une offre de logements diversifiée, mieux adaptée aux usages.

À noter que le scénario de rénovation par un bailleur social aurait de la même manière supposé la conduite d'une procédure de DUP pour les copropriétés Jupiter et GBC, le rachat de tous les lots de copropriété, et le relogement des ménages.

Concernant l'impact environnemental, le projet de recomposition de l'îlot Ronsard comprenant un volume important de démolitions, la limitation de son impact carbone démarrera dès la phase chantier avec la mise en place d'une démarche ambitieuse de

réemploi, réutilisation et/ou recyclage des déchets issus de ces chantiers pour réduire leur impact environnemental.

D'autre part, la collecte et la gestion des déchets sera optimisée. Des modalités de stockage particulières seront définies et les zones de stockage de dépôt des matériaux seront également choisies de manière à limiter au maximum les nuisances visuelles pour la population et à limiter les impacts sur les habitats naturels.

Acteur majeur du recyclage urbain, l'Établissement Public Foncier Île-de-France (EPFIF) s'est engagé dans des démarches innovantes pour atteindre un objectif de valorisation de plus de 75 % des matériaux de déconstruction qu'il génère, s'inscrivant ainsi dans le cadre des objectifs fixés par le plan régional de prévention et de gestion des déchets. Les chantiers de démolition sur le Val Fourré s'inscriront dans cette démarche en s'appuyant sur des filières spécialisées. Ces objectifs sont compris dans la stratégie environnementale générale dite « ABCD » (Artificialisation, Biodiversité, Carbone et Déchets) de l'EPFIF.

- **À nuancer avec l'objectif de préservation de l'environnement et d'adaptation au dérèglement climatique**

Le projet urbain de l'îlot Ronsard rendu possible par la démolition de la tour Jupiter et des autres bâtiments présents sur le secteur s'inscrira dans une approche bioclimatique et visera à rendre le quartier plus résilient en redonnant une place à la nature. Les espaces extérieurs, actuellement fortement imperméabilisés, laisseront la place à des aménagements largement végétalisés, renouant avec la pleine terre et contribuant à la gestion des eaux pluviales. Ces derniers viendront à la fois améliorer le cadre de vie des habitants en créant des espaces arborés supports d'usage, propice à créer des îlots de fraîcheur aujourd'hui insuffisants sur ce secteur. La revalorisation du mail Lopez contribuera également à renforcer la qualité du cadre de vie et le confort climatique des habitants de la centralité. Cette renaturation de l'îlot Ronsard sera propice au développement de la biodiversité sur ce secteur, actuellement peu présente.

Les nouvelles constructions seront aux normes en matière d'isolation thermique, de protection acoustique et offriront de meilleures performances énergétiques permettant à la fois de lutter contre le réchauffement climatique et de limiter les charges pesant sur les ménages. L'intervention sur l'îlot Ronsard s'inscrit plus largement dans la démarche de labellisation EcoQuartier à l'échelle du Val Fourré.

3.1.2. Effets du projet sur l'environnement humain

- **Une atteinte à la propriété privée**

Les acteurs institutionnels (CDC Habitat, Ville et EPFIF) sont aujourd'hui majoritaires dans la copropriété GBC, avec une démarche systématique d'acquisition à l'amiable et par voie de préemption de lots des copropriétés Jupiter et GBC engagée depuis 2020. A ce jour, l'EPFIF est effectivement propriétaire de 30 logements dans la copropriété Jupiter.

Toutefois, il est aujourd'hui nécessaire de passer à une nouvelle étape, afin de garantir la réalisation du projet. L'EPFIF doit recourir à la procédure d'expropriation dans le respect de la législation en vigueur (juste et préalable indemnité, protection des occupants). Étant entendu que la démarche privilégiée par l'EPFIF passe par des acquisitions par voie amiable autant que possible.

Par ailleurs, afin de pouvoir accompagner au mieux le parcours résidentiel des occupants de la tour Jupiter, l'EPFIF prévoit de mettre en place un dispositif d'accompagnement à la ré-accession pour les propriétaires-occupants de Jupiter souhaitant rester propriétaires, parmi ceux dont la situation financière personnelle permet un maintien de ce statut. Ce dispositif permettra de proposer des logements acquis par l'EPFIF dans le cadre de son action de portage de redressement, dans les copropriétés du Val Fourré, rénovées ou en cours de rénovation.

- **Une nouvelle attractivité pour l'îlot Ronsard**

Les démolitions des équipements de l'îlot Ronsard ainsi que des 2 tours d'habitat social Mercure et Pluton, couplées à la démolition de la tour Jupiter, de la dalle, et des locaux sur dalle, permettront une transformation profonde de ce « quartier de tours » et de son environnement actuellement enclavé, mal entretenu et peu sécurisant.

Ce renouveau, s'appuyant sur une trame urbaine reconfigurée et un changement de formes urbaines et architecturales (dé-densification et morphologies intermédiaires et individuelles), permettra l'amélioration du cadre de vie des habitants, avec la requalification des espaces publics et privés, et aboutira à un changement d'image intégral de nature à faciliter l'attractivité des futurs programmes de construction neuve prévus sur l'îlot et l'arrivée de nouvelles populations.

Les habitants actuels et futurs du Val Fourré bénéficieront également de nouveaux équipements publics plus accessibles et adaptés en remplacement de l'offre actuelle, enclavée et peu qualitative, qui sera démolie. Le projet de renouvellement urbain prévoit notamment la construction sur le quartier d'un nouveau groupe scolaire et d'un complexe sportif, ainsi que la réhabilitation d'un équipement culturel et social (le Cube).

- **Le renouvellement massif de l'offre de logement en faveur de la mixité sociale**

La programmation en matière de diversification de l'offre sur le quartier du Val Fourré est ambitieuse, l'îlot Ronsard y contribuant fortement : près de 800 logements sont prévus en construction dans le cadre du NPNRU à l'échelle du quartier, dont 200 sont situés sur cet îlot.

Une diversité de produits est prévue au titre de cette programmation pour tendre vers une plus grande mixité sociale. Plusieurs considérations sont dès lors prises en compte : une offre neuve incluant une part de logements locatifs sociaux, en raison d'une forte demande ; et une offre résidentielle en diversification, en accession sociale, accession libre, et locatif intermédiaire.

- **L'amélioration des conditions d'habitat des ménages**

La tour Jupiter constitue un « parc social de fait », tourné vers des publics captifs : les locataires sont dans des situations plus fragiles que la moyenne des locataires du parc locatif social du même quartier, et les propriétaires occupants sont souvent très modestes. Les loyers élevés pratiqués sur la tour par les bailleurs, notamment pour les T1 et les T2, contribuent à précariser davantage ces populations déjà fragiles.

Cette tour voit dès lors se concentrer à l'échelle du quartier du Val Fourré des problématiques d'habitat indigne et d'insalubrité (suroccupation/surpeuplement, infestation de cafards et/ou punaises de lit, installations électriques défectueuses et

dangereuses, problèmes d'humidité...), renforcées par la présence de propriétaires bailleurs indécis.

Pour accompagner la résidence vers la démolition, un plan de sauvegarde d'attente, permet depuis 2022 d'accompagner la copropriété et ses habitants dans la gestion courante jusqu'à la mise en œuvre de la démolition : la réalisation de travaux d'urgence, le maintien de la sécurité et de l'habitabilité, l'accompagnement social, et l'appui à la copropriété dans la gestion courante.

L'ensemble des occupants en titre lors de l'acquisition par l'EPFIF (à savoir les propriétaires-occupants souhaitant être relogés, et les locataires disposant d'un bail) bénéficient d'un droit au relogement, dans le parc locatif social. Les modalités du relogement sont à la fois encadrées par la charte intercommunale de relogement de GPS&O, et par une charte spécifique à la tour Jupiter associant l'ensemble des réservataires et plusieurs bailleurs partenaires du projet, et garantissant un accompagnement de qualité pour les ménages, et la perspective d'une amélioration de leurs conditions d'habitat. Dans le cadre du relogement, il sera recherché un logement dont la taille et le loyer sont adaptés à la composition du ménage, et le cas échéant aux souhaits de décohabitation pour les ménages concernés. Concernant les niveaux de loyers, ils resteront cohérents avec les niveaux de ressources des locataires. À noter qu'à ce jour, les niveaux de loyers observés au sein de la tour Jupiter sont très élevés (en moyenne : 15 € HC/m²/mois pour les T1 et 12 € HC/m²/mois pour les T2). À l'inverse, lorsque l'EPFIF acquiert des logements, le loyer appliqué aux occupants correspond à un loyer social de niveau « PLUS » (7€/HC/m²).

Le relogement sera proposé de manière à correspondre au mieux au choix de vie des habitants en fonction de leurs besoins : volonté de rester sur le Val Fourré ou Mantes-la-Jolie, rapprochement domicile-travail, etc.

- **L'amélioration des conditions de stationnement et de déplacement sur la centralité de quartier**

La fermeture partielle depuis plus de 10 ans du parking Ronsard pour des raisons de sécurité engendre une pression importante sur le stationnement à l'échelle de la centralité du Val Fourré, avec des problématiques de stationnement sauvage et une sur-occupation de l'espace public aérien, renforcés par l'utilisation des besoins liés au marché forain et à la polarité commerciale.

A noter également que le parking souterrain Ronsard rencontre des désordres structurels, ayant conduit à la mise en place d'étais. Ces pathologies démontrent que des travaux structurels importants et onéreux auraient été à prévoir en cas de projet de pérennisation et de rénovation de ces parkings, alors qu'aucun dispositif de subvention n'existe pour ces dalles de parking privés, indépendamment des problèmes de gestion qui conduisent à fermer les parkings.

La réduction du nombre de logements sur l'îlot Ronsard (200 contre 238 actuellement) avec une offre de stationnement résidentialisée à l'échelle de chaque bâtiment, complémentaire à l'amélioration de l'offre en transports en commun (arrivée du TCSP) et en stationnement « non résidentiel » (réhabilitation du parking Clémenceau), contribueront à une nette amélioration des conditions de stationnement et de circulation sur la centralité du quartier.

- **La restructuration urbaine au service de la résorption des problématiques de gestion et d'insécurité**

L'îlot Ronsard est le fruit d'un urbanisme insécuritaire propice à l'apparition de mésusages. La configuration introvertie de la dalle et la faible visibilité du cœur d'îlot depuis la rue favorisent le développement d'activités illicites qui pénalisent le quartier, limitent les usages, et créent un sentiment d'insécurité. La restructuration de l'îlot Ronsard permettra un renouvellement complet des formes urbaines, de la trame viaire et des espaces publics qui, soutenus par des mesures de gestion urbaine de proximité, contribuera à réduire les incivilités et les comportements inappropriés, et mieux maîtriser les enjeux de sécurité. Des expertises spécifiques liés aux enjeux de sécurité sont mobilisées à chaque étape du projet urbain.

- **La valorisation des équipements publics du Val Fourré**

Même si le quartier, et plus particulièrement l'îlot Ronsard, est doté de plusieurs équipements structurants (gymnase, groupe scolaire et centre socio-culturel/médiathèque), les bâtiments sont vieillissants, peu accessibles, et peu visibles.

Le projet urbain à l'échelle du quartier prévoit ainsi d'accompagner la valorisation et le rayonnement des équipements du Val Fourré. Cela passe par une offre de proximité plus lisible pour les habitants, afin que le quartier puisse être structuré et animé par ces équipements publics.

Le projet urbain permettra de repositionner les équipements publics structurants sur les axes ou polarités actives, avec notamment une reconfiguration de l'offre des gymnases (déplacement du gymnase Souquet) et un repositionnement du centre culturel le Chaplin vers la polarité Clémenceau au sein d'un nouvel équipement, pour mieux correspondre aux pratiques et besoins des habitants du quartier.

- **La contribution au renforcement de la polarité commerciale sur la dalle Clémenceau**

Le secteur Ronsard abrite actuellement 6 locaux commerciaux dont 3 sont vacants sur la dalle. La configuration introvertie et insécuritaire de cet espace pénalise en effet ces commerces qui souffrent par ailleurs de la dégradation des coques dans lesquelles ils sont installés. L'opportunité et la possibilité de prévoir des transferts des fonds de commerces existants seront étudiés.

Pour autant, l'offre commerciale de la dalle Ronsard se retrouve en termes d'activité (restauration rapide, boucherie) sur la dalle Clémenceau voisine. L'attractivité de la dalle et du CCM2 à l'échelle des dalles et plus largement du quartier est telle qu'elle tend à concentrer les déplacements des habitants pour réaliser leurs achats au détriment d'autres commerces sur le quartier. Pour cette raison, il apparaît que la démolition de l'offre commerciale de la dalle Ronsard aura un impact faible sur l'économie locale déjà tournée vers la dalle Clémenceau. Inversement, la démolition des commerces de la dalle Ronsard au profit d'une offre résidentielle contribuera à renforcer la polarité commerciale autour du CCM2.

A noter qu'il est prévu de maintenir l'ensemble des activités médicales et paramédicales présentes sur la dalle Ronsard (laboratoire d'analyse, médecins, infirmières), en accompagnant leur transfert sur la polarité Clémenceau.

- **Une phase transitoire longue pour les habitants et commerçants, qui fera l'objet d'un accompagnement**

La mise en œuvre du projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard s'inscrit nécessairement dans un temps long, à horizon 2030, compte tenu de la phase d'acquisition des lots privés, et de la phase de relogement des occupants (enclenchée au fur et à mesure de l'acquisition des biens) et de relocalisation des équipements, avant de pouvoir réaliser les travaux de démolition, VRD, et construction.

Cela représentera pour les ménages résidents au sein ou à proximité immédiate de l'îlot Ronsard, et pour les commerces occupants des locaux sur dalle, une phase « transitoire » longue. Celle-ci sera néanmoins accompagnée, pour les habitants de la tour Jupiter, d'un Plan de Sauvegarde de gestion de l'attente jusqu'à la démolition : il permettra en particulier le maintien de la sécurité et de l'habitabilité de la tour et des logements.

Les phases de chantier induiront par ailleurs des nuisances pour les habitants et activités encore en place, qui nécessiteront une information précise de la part de l'EPFIF et une concertation avec les commerçants notamment afin de mettre en place les mesures d'accompagnement appropriées pour la continuité des activités commerciales.

Par ailleurs, il est à noter que plusieurs chartes régissent le projet : la charte Écoquartier (qui comprend une phase chantier), et la charte « chantier à faibles nuisances » de l'EPFIF. Cette dernière a pour objet de définir les conditions d'exécution des travaux liés à un chantier dont l'EPFIF est maître d'ouvrage, afin d'en limiter les nuisances. Des mesures seront également mises en place afin de limiter la pollution atmosphérique dans le cadre du chantier, conformément à la Charte chantier respectueux de l'environnement et de permettre également de limiter le rejet de gaz à effet de serre. Les travaux et les chantiers sur l'îlot Ronsard seront ainsi organisés de telle sorte qu'ils impactent le moins possible les usagers et habitants proches de l'îlot.

Dans tous les cas, une communication détaillée et ciblée entre et pendant les différentes phases de chantier sera mise en place lors des différents chantiers de démolition puis de construction.

3.1.3. Coût du projet

- **Un coût important de réalisation du projet, nécessaire pour sa mise en œuvre**

Le coût du projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard est estimé à environ 40 millions d'euros HT d'investissements publics.

Le coût et la complexité d'un projet ambitieux de transformation des dalles centrales du Val Fourré font partie des éléments ayant justifié la création de l'ORCOD IN en 2020, et la mobilisation financière de l'EPFIF, permettant de renforcer les financements prévus par l'État les collectivités locales au titre du NPNRU, et de financer le projet de transformation de l'îlot.

3.2. Conclusion

Le projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard constitue un enjeu fort du projet plus global de rénovation du quartier du Val Fourré.

La réalisation du projet va se traduire par :

- La transformation de l'îlot pour offrir un cadre de vie plus vert et apaisé aux habitants, en lien avec la promenade plantée du futur mail Lopez réaménagé ;
- La démolition des 3 tours, Jupiter, Mercure et Pluton et du parking Ronsard, après relogement des occupants ;
- Le transfert des équipements publics et activités médicales de l'îlot dans de nouveaux locaux avant la démolition des bâtiments actuels ;
- La reconstruction de petits immeubles pour une offre d'habitat plus attractive, avec des logements adaptés aux normes d'aujourd'hui, mélangeant logements en accession et sociaux. Les stationnements seront intégrés à proximité des futurs logements ;
- Le réaménagement des espaces publics ;
- La création de nouvelles circulations pour désenclaver le quartier, adaptées aux voitures et aux modes doux.

Aussi considérant :

- Que ce projet s'inscrit au sein du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie,
- Que ce projet permettra le recyclage de deux copropriétés – Jupiter et GBC - sans perspective de redressement pérenne et le réaménagement d'un îlot enclavé, fortement dégradé et confronté à des problématiques structurelles de gestion et de sécurité et qu'il permettra ainsi l'amélioration de l'attractivité du quartier et des conditions de vie des habitants ;
- Les procédures administratives mises en œuvre pour la définition du projet ;
- Le caractère complet et recevable du dossier soumis à enquête publique ;
- L'avis favorable émis par la commissaire enquêtrice et les réponses apportées par le porteur de projet aux recommandations émises par celle-ci ;
- Que l'étude d'impact, l'avis du 13 janvier 2022 de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise du 20 mai 2022 ont fait l'objet des mesures de publicité réglementairement applicables ;
- Que l'évaluation environnementale du projet, les mesures proposées pour éviter et réduire ses incidences et le dispositif de suivi retenu, répondent de manière équilibrée et satisfaisante aux critères de recevabilité dans le cadre de la procédure prévue à l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement,
- Que les atteintes à la propriété et aux intérêts généraux d'ordre environnemental, social et économique ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt que présente l'opération ;
- Que les modalités de l'enquête publique ont permis la participation et l'information du public ;

Au regard de ces motifs et considérations, il apparaît que la réalisation du projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard au sein du NPNRU et de l'ORCOD-IN du Val Fourré sur la commune de Mantes-la-Jolie est d'utilité publique.

Annexe 3

Synthèse des mesures « Éviter-réduire-compenser » mises en place sur le projet

Les incidences sur l'environnement du projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard, au sein du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) du quartier du Val Fourré, ont été évaluées dans le cadre de l'étude d'impact réalisée à l'échelle du NPRU du Val Fourré sur lequel le Conseil général de l'environnement et du développement urbain (CGEDD) a remis un avis délibéré le 13 janvier 2022 (n°2021-137).

Le projet a, dans son ensemble, des effets vertueux sur la population humaine, la santé, la gestion des eaux et l'environnement naturel. Le projet vise un réaménagement du quartier en favorisant la nature en ville, et vise à une désimperméabilisation progressive de certains espaces publics. Les rénovations et réhabilitations envisagées permettent également de réduire les consommations énergétiques du quartier.

Le projet présente des incidences sur l'environnement en phase chantier notamment, qui ont été prises en compte dans l'étude d'impact.

Les impacts et incidences du projet sur l'environnement ont également été pris en compte dans le cadre du bilan avantages / inconvénients présenté dans la notice explicative du dossier de déclaration d'utilité publique pour le projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard.

Le dossier d'étude d'impact comprend l'ensemble des mesures mises en œuvre dans le cadre du projet afin d'éviter et réduire les effets négatifs de celui-ci. Ces mesures, applicables au projet de restructuration urbaine de l'îlot Ronsard, sont de 4 natures :

- Les **mesures d'évitement** (ME) modifient un projet afin de supprimer un impact négatif identifié.
- Les **mesures de réduction** (MR) visent à réduire autant que possible la durée, l'intensité et/ou l'étendue des impacts qui ne peuvent être totalement évités.
- Les **mesures compensatoires** (MC) a pour objet d'apporter une contrepartie aux effets négatifs notables du projet qui n'ont pas pu être évités ou suffisamment réduits.
- Les **mesures d'accompagnement** (MA) sont mises en place en complément des mesures de la séquence « éviter-réduire-compenser » et permettent d'améliorer les performances environnementales du projet.

En synthèse, sont prévues pour le projet de renouvellement urbain du Val Fourré :

- **9 mesures d'accompagnement (MA)** lors de la conception du projet :
 - 1 La rédaction d'une charte chantier
 2. Des dispositions à respecter en cas de rabattement de nappe
 3. Des dispositions à respecter en cas de modification des réseaux
 4. Des actions de communications et de sensibilisation pour la population
 5. Des clauses d'insertion sociales dans les marchés publics
 6. Une organisation optimisée de la circulation autour et dans le chantier
 7. La prise en compte de l'énergie grise des matériaux

8. Des mesures visant à favoriser le vivre ensemble par le travail sur l'urbain et l'architecture et par le travail sur l'humain
 9. La gestion des déchets dans une logique d'économie circulaire
- **2 mesures d'évitement (ME)** en phase chantier :
1. La réduction des déchets à la source (réemploi des matériaux)
 2. L'adaptation du calendrier des travaux aux sensibilités de la faune
- **15 mesures de réduction (MR)** en phase chantier et en phase permanente :
1. La limitation et l'adaptation des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier
 2. L'optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais)
 3. Un dispositif préventif de lutte contre la pollution accidentelle
 4. La limitation de la consommation d'eau potable
 5. Un dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier
 6. Un dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives)
 7. Un dispositif de limitation des nuisances (lumineuses et sonores) envers la faune
 8. La mise en défense des secteurs à enjeux préservés
 9. Un dispositif de limitation des nuisances visuelles envers les populations humaines
 10. Un dispositif de limitation des nuisances atmosphériques envers les populations humaines
 11. Un dispositif de limitation des nuisances sonores envers les populations humaines
 12. La gestion écologique des habitats
 13. La mise en place d'une trame noire
 14. Des dispositifs de limitation des nuisances liées à la qualité de l'air
 15. Limiter la pénétration de la pollution provenant de l'extérieur

Aucune mesure de compensation n'est mise en œuvre dans le cadre du projet.

Chaque mesure fait l'objet d'une fiche détaillant ses modalités de mise en œuvre et de suivi annexée au dossier d'étude d'impact.

EXTRAIT DE LA NOTE SYNTHÉTIQUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT – ÎLOT RONSARD

| |
|--|
| Effets négatifs forts sur l'environnement ou la santé humaine |
| Effets négatifs moyens sur l'environnement ou la santé humaine |
| Pas d'effet significatif |
| Effets positifs moyens sur l'environnement ou la santé humaine |
| Effets positifs forts sur l'environnement ou la santé humaine |

ME = mesure d'évitement
 MA= mesure d'accompagnement
 MR=mesures de réduction.

Synthèse des effets temporaires du projet en phase chantier et mesures associées :

| Domaines | Effets du projet | Mesures d'évitement et de réduction |
|--------------------------------|--|--|
| GESTION DU CHANTIER | | |
| Gestion du chantier | Les chantiers sont sources de risques, de nuisances, et d'utilisation de ressources. | MA : Mise en place d'une Charte Chantier à faible nuisance Cette charte, rédigée par le maître d'ouvrage prévoit différentes mesures pour rendre le chantier respectueux de l'environnement (limitation des pollutions, limitation des risques, limitation des déchets). Cette charte doit être signée et respectée par toutes les entreprises qui interviennent sur le chantier. Un responsable chantier à faible nuisance est chargé du suivi et du bon respect des prescriptions. |
| Sécurité et sûreté du chantier | Des infractions peuvent se dérouler sur le chantier (vol de matériel, dégradations etc.) Il peut également survenir des incidents et pollutions (dépôts sauvages etc.). | MR : Limitation / adaptation des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier Afin de limiter les risques pour les personnes et sur le chantier, le périmètre du chantier sera matérialisé et son accès contrôlé. |
| Gestion des déchets | Le chantier sera émetteur de déchets dus aux démolitions prévues. Celles-ci auront lieu à un horizon moyen terme (2027-2028). Des études complémentaires seront réalisées afin d'évaluer la nature, le volume et la destination des déchets. | ME : Réduction des déchets à la source (réemploi des matériaux) Un diagnostic ressource sera réalisée à chaque démolition afin d'établir si des matériaux peuvent être réutilisés. Des aires de stockages sont prévues afin de stocker les matériaux pouvant être réutilisés. MR : Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) Les lieux de stockage des déchets seront identifiés. Les déchets seront exportés vers les filières adoptées. |
| ENVIRONNEMENT PHYSIQUE | | |
| Climat et météorologie | Les travaux conduiront aux rejets de gaz à effets de serre (GES), principalement du fait de l'utilisation d'engins de chantiers. | Les mesures mises en place afin de limiter la pollution atmosphérique dans le cadre du chantier, conformément à la Charte chantier respectueux de l'environnement (choix de véhicules moins polluants, sensibilisation du personnel de chantier, couper les moteurs des engins, ect.) permettront également de limiter le rejet de GES. |
| Topographie | Réalisation de terrassements, excavations pouvant modifier la topographie et mettant à nu les sols. Travaux générateurs de remblais et de déblais notamment avec la réalisation de sous-sols. | MR : Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) D'une part, les déchets seront limités à la source. D'autre part, la collecte et la gestion des déchets est optimisée par la délimitation de différentes zones de chantier et le tri dans des bennes et emplacements adaptés : stationnement, cantonnement, livraison et stockage des approvisionnements, fabrication ou livraison du béton, tri et stockage des déchets. Les modalités de stockage particulières seront définies (ex : hauteur, durée, zones de dépôts pour les matériaux impropres etc.). Les zones de stockage de dépôt des matériaux sont choisies de manière à limiter au maximum les nuisances visuelles pour la population et à limiter les impacts sur les habitats naturels. |

| | | |
|-----------------|--|--|
| Sol et sous-sol | <p>Les travaux seront réalisés sur une parcelle non polluée mais peuvent présenter un risque de pollution accidentelle lié :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aux rejets polluants des installations de chantier (eaux usées, eaux de lavage, déchets divers etc.) ; Aux pollutions accidentelles par déversement ou fuite de produits dangereux présents sur le chantier (huile, hydrocarbures) et aux opérations de maintenance des engins ; Aux particules fines ou matières en suspension (MES) générées par le chantier (travaux de terrassement, circulation etc.). | <p>MR : Dispositif préventif de lutte contre une pollution accidentelle</p> <p>Mise en place d'un Plan d'Organisation et d'intervention définissant la conduite à tenir en cas de pollutions accidentelles (déversement, fuites d'hydrocarbures, de liquide de refroidissement etc.).</p> <p>Mainien de la propreté sur le chantier (nettoyage régulier des zones de travail etc.)</p> <p>Installations des produits susceptibles de se déverser sur des bacs et surfaces adaptées.</p> |
|-----------------|--|--|

DOMAINE DE L'EAU

| Domaines | Effets du projet | Mesures d'évitement et de réduction |
|-------------------|---|--|
| Eaux souterraines | <p>Présence d'une nappe alluviale à faible profondeur. Un rabattement de nappe est donc possible en cas de réalisation des niveaux de sous-sol.</p> <ul style="list-style-type: none"> Risque lié à la présence d'un piézomètre sur le chantier. Risque de pollution accidentelle de la nappe en phase de terrassement et de construction | <p>MA : Dispositions à respecter en cas de rabattement de nappe.</p> <p>Les prescriptions des réglementations nationales et locales devront être respectées. Au moins 1 mois avant le début des prélèvements, le bénéficiaire communique au service chargé de la police de l'eau les dates de début et de fin de pompages ainsi que le nom de la ou des entreprises retenues pour l'exécution des travaux de pompages.</p> <p>MR : Dispositif préventif de lutte contre une pollution accidentelle</p> |
| Eaux de surface | <p>Aucun cours d'eau n'est présent sur l'emprise du chantier.</p> <ul style="list-style-type: none"> Aucun prélèvement ni aucun rejet dans un cours d'eau ne sera réalisé. Le chantier peut être source de ruissellement et de rejets d'eaux pouvant présenter des matières en suspension et des hydrocarbures. | <p>MR 3 : Dispositif préventif de lutte contre une pollution accidentelle</p> |

| | | |
|----------------------------------|---|--|
| Gestion de l'eau sur le chantier | <p>Le chantier et le projet seront raccordés sur les réseaux publics. Des coupures sur le réseau pourront éventuellement se produire.</p> | <p>MR : Limitation de la consommation d'eau potable</p> <p>L'équipement de l'alimentation générale du chantier sera muni d'un système de coupure contrôlé par une horloge pour limiter les fuites éventuelles la nuit et les tuyaux d'eau seront équipés de raccords rapides coupant l'eau automatiquement après déconnexion.</p> <p>MR : Dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier</p> <p>Traitement des rejets générés par la base de vie, ainsi que des eaux issues d'ouvrages de rétention ou autres eaux souillées de chantier (ex : eaux d'exhaures et de nettoyage des camions) avant le rejet dans le réseau public d'assainissement collectif.</p> <p>MA : Dispositions à respecter en cas de modification des réseaux</p> <p>L'ensemble des concessionnaires seront consultés avant toute intervention sur site (Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux).</p> <p>Toutes les interventions et/ou modifications sur les réseaux d'assainissement sont autorisées au préalable par les services de la Direction de l'Assainissement et de l'Eau.</p> |
|----------------------------------|---|--|

ENVIRONNEMENT NATUREL

| | | |
|--|---|---|
| Espaces de protection et d'inventaires | <p>L'aire d'étude n'est pas concernée par un zonage réglementaire ou un inventaire du patrimoine naturel.</p> | <p>Compte tenu de l'absence d'impact sur les espaces de protection et d'inventaire, aucune mesure n'est préconisée.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|-------|---|--|
| Flore | <ul style="list-style-type: none"> - Flore fortement influencée par le contexte très urbain - Risque de dissémination d'espèces exotiques envahissantes par les engins de chantier (8 espèces recensées). | <p>MR : Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives) Favoriser les espèces végétales locales dans les aménagements paysagers. Éviter l'introduction d'espèces végétales invasives (nettoyage des engins de chantier, mise en place de terre végétale avant la végétalisation etc.).</p> |
| Faune | <ul style="list-style-type: none"> - Risque de dérangement des espèces d'oiseaux recensées sur le site. | <p>ME : Adaptation du calendrier des travaux aux sensibilités de la faune (mesure à l'échelle du projet du quartier) Les opérations doivent se dérouler en dehors des périodes sensibles pendant lesquelles les espèces floristiques et faunistiques sont les plus vulnérables. Il s'agit en général des périodes de floraison et de fructification, d'hibernation, périodes de frai, périodes de reproduction et d'élevage des jeunes, période de présence de l'espèce au droit du projet (cas des espèces migratrices), etc.</p> <p>MR : Dispositif de limitation des nuisances (lumineuses et sonores) envers la faune Adapter l'éclairage afin de ne pas déranger la faune. Le niveau acoustique maximum en limite de chantier (hors dispositifs sonores de sécurité) est de 85 dB(A).</p> <p>MR 8 : Mise en défens des secteurs à enjeux préservés (mesure à l'échelle du projet du quartier) Balisage préventif divers ou mise en défens (pour partie) ou dispositif de protection d'une station d'une espèce patrimoniale, d'un habitat d'une espèce patrimoniale, d'habitats d'espèces ou d'arbres remarquables</p> |

| Domaines | Effets du projet | Mesures d'évitement et de réduction |
|--|---|---|
| Habitats et continuités écologiques | Le diagnostic écologique réalisé par EGIS en octobre 2020 indique que l'aire d'étude est uniquement concernée par un habitat anthropique, avec quelques alignements d'arbres présentant un intérêt local. | <p>ME : Adaptation du calendrier des travaux aux sensibilités de la faune (mesure à l'échelle du projet du quartier) Les opérations doivent se dérouler en dehors des périodes sensibles pendant lesquelles les espèces floristiques et faunistiques sont les plus vulnérables. Il s'agit en général des périodes de floraison et de fructification, d'hibernation, périodes de frai, périodes de reproduction et d'élevage des jeunes, période de présence de l'espèce au droit du projet (cas des espèces migratrices), etc.</p> |
| ENVIRONNEMENT HUMAIN ET BIENS MATÉRIELS | | |
| Occupation du sol | L'occupation du sol pourra être temporairement affectée par les emprises du chantier notamment dues aux zones de stockages, aux zones de déblais et aux zones terrassées. | MR : Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) |
| Population et démographie | La population sera confrontée à des nuisances dues aux travaux. | MA : Actions de communications et de sensibilisation pour la population Mise en place de moyens informatifs (panneaux de chantiers, mails) pour la population sur le chantier, sa raison d'être et les mesures mises en place pour limiter les nuisances. Un dispositif de concertation avec les habitants sera aussi mis en œuvre. |
| Activités économiques et emploi | Le chantier sera source d'emplois directs et indirects, s'inscrivant dans une charte d'insertion portée par la communauté urbaine. | MA : Clauses d'insertion sociales dans les marchés publics Mise en place de clauses prévoyant un nombre d'heures d'insertion / nombre d'heures totales du marché, un pourcentage de ces heures dédié à la formation aux nouveaux métiers liés à l'environnement, un pourcentage d'emplois réservés aux habitants locaux. |
| Voies de communication et trafic | Le chantier engendrera une augmentation du trafic : impact sur la circulation et le stationnement. | MA : Organisation optimisée de la circulation autour et dans le chantier Mise en place d'un plan d'accès du chantier, de panneaux de signalisation et de personnels en charge du trafic |

| | | |
|-------------------------------|--|---|
| Paysage | Les travaux entraîneront des impacts visuels temporaires sur le paysage. Ces effets seront notamment liés à l'apport d'installations provisoires tel que les locaux de chantier, les bases de vie, ainsi qu'aux travaux eux-mêmes, notamment par l'intervention d'engins de travaux de grande hauteur et par les débris engendrés par les démolitions. | <p>MA : Actions de communications et de sensibilisation pour la population</p> <p>MR : Dispositif de limitation des nuisances visuelles envers les populations humaines Choix d'éclairage adapté, intégration paysagère du projet, maintien de la propreté de la zone.</p> |
| Patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> Projet localisé en dehors du périmètre d'un site inscrit ou classé. Absence d'objets archéologiques ou de monument historique. | Compte tenu de l'absence d'enjeux patrimoniaux, aucune mesure spécifique n'est préconisée. |
| Qualité de l'air | <p>Augmentation des émissions atmosphériques et émissions de poussières :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pollution issue des gaz d'échappement des engins ; Pollution liée aux procédés de travail mécaniques ; Pollution liée aux procédés de travail thermiques ; Pollution liée aux modifications de circulation induites par le chantier Pollution liée à la démolition des tours | <p>MA : Actions de communications et de sensibilisation pour la population</p> <p>MR : Dispositif de limitation des nuisances atmosphériques envers les populations humaines Le brûlage de déchets est interdit sur le chantier. Mise en place de mesures limitant l'envol de poussières. Mise en place de mesures limitant la pollution atmosphérique.</p> |
| Environnement sonore | Bruit et vibrations générées par le chantier (trafic, fonctionnement des engins, terrassement). Le projet entraînera de grandes nuisances sonores lors des démolitions. | <p>MA : Actions de communications et de sensibilisation pour la population</p> <p>MR : Dispositif de limitation des nuisances sonores envers les populations humaines Le niveau acoustique maximum en limite de chantier (hors dispositions sonores de sécurité) est de 85 dB(A). Un contrôle du bruit sera opéré. Les horaires du chantier seront adaptés, tout comme la puissance et la vitesse des engins pour limiter les vibrations. De plus, des dispositifs limitant les nuisances sonores (ex : merlons anti-bruit) ainsi que des dispositifs anti-vibratiles sur les engins de travaux seront installés.</p> |
| GESTION DES RISQUES | | |
| Risques naturels | La zone d'étude n'est pas située dans une zone d'aléas. Il n'y a pas de risque inondation | Aucune mesure associée n'est nécessaire compte tenu de l'absence de risques naturels. |
| Risques technologiques | Aucune canalisation de transport de matières dangereuses n'est située sur la zone d'étude. Une canalisation de gaz se situe à 270 m au sud du site du projet. | Aucune mesure associée n'est nécessaire compte tenu de l'absence de risques technologiques. |

Synthèse des effets permanents du projet en phase permanente et mesures associées :

| Domaines | Effets du projet Sensibilité du projet | Mesures d'évitement, de réduction et de compensation |
|-------------------------------|---|--|
| ENVIRONNEMENT PHYSIQUE | | |
| Climat et météorologie | <p>Météorologie La démolition des tours permettra de diminuer l'exposition au vent de cette zone. En effet, les hautes tours ont tendance à amplifier les effets aérodynamiques violents classiquement produits par ce type d'ouvrage et qui provoquent inmanquablement des accélérations de vents plus importantes et plus fréquentes à leurs pieds.</p> <p>Emissions de gaz à effet de serre (GES) La principale source de GES dans un quartier urbanisé sont les déplacements par véhicules automobiles ainsi que la construction de bâtiments et leur cycle de vie.</p> <p>Le projet dans son ensemble (à l'échelle du quartier du Val Fourré) a un impact positif sur le climat (végétalisation permettant un phénomène d'îlot de fraîcheur). Les matériaux utilisés dans le cadre du projet ont une énergie grise (l'énergie qui a servi à produire les matériaux).</p> | <p>MA : Prise en compte de l'énergie grise des matériaux (mesure à l'échelle du projet du quartier) Répondre aux labels « matériaux biosourcés » et « E+C- », qui intègrent cette dimension dans leur cahier des charges.</p> |

| | | |
|------------------------------|--|---|
| | <p>Vulnérabilité du projet au changement climatique</p> <p>Le projet, en milieu urbanisé, est soumis au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Une station de mesure d'îlot de chaleur sera installée.</p> <p>Toutefois, le projet, dans sa conception même vise à prendre en compte cet effet îlot de chaleur (végétalisation des rues, renforcement de la stratégie végétale, travail sur les matériaux des espaces publics). Les bâtiments neufs sont conçus de manière à prendre en compte les apports solaires passifs.</p> | <p>Maîtrise de l'îlot de chaleur :</p> <p>Sur les espaces de la dalle ne recouvrant pas le parking, le projet prévoit des percements réguliers de la dalle pour y intégrer jardinières et fosses végétalisées. Contributrices reconnues de l'effet d'îlot de chaleur urbain, les toitures basses (notamment des commerces) seront également végétalisées.</p> |
| Topographie et relief | A terme, le projet n'aura pas d'impact significatif sur le relief et la topographie du sol. | Aucune mesure spécifique n'est requise compte tenu de l'absence d'impacts sur la topographie. |
| Soils et sous-sol | Le projet n'aura pas d'incidence notable sur le sol et sous-sol (le projet ne prévoit aucun enfouissement). | Aucune mesure spécifique n'est requise compte tenu de l'absence d'impacts significatifs sur le sol et le sous-sol. |

DOMAINE DE L'EAU

| | | | |
|-------------------------------------|--|--|--|
| Eaux souterraines | <p>Présence d'une nappe alluviale à faible profondeur.</p> <p>Toutefois, les eaux souterraines, ici, ne constituent pas un enjeu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun rejet ne sera effectué dans ces eaux. - Le transfert de pollution par ruissellement est peu probable en raison du recouvrement des sols et de la présence de réseaux de récupération des eaux pluviales. | Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts. | |
| Eaux de surface | <p>Le projet n'engendre aucun rejet ou prélèvement dans des eaux de surface.</p> <p>Cependant, l'intensification de la circulation et du stationnement dans la zone par l'amélioration des voiries et la création de nouvelles aires de stationnement, est susceptible d'augmenter la masse de pollution émise sur les voiries.</p> <p>Le ruissellement des eaux de pluie entraîne le lessivage de ces éléments polluants.</p> | Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts sur les eaux de surfaces. | |
| Gestion de l'eau sur le site | Eau potable | <p>Le système d'alimentation en eau potable de la commune ne sera pas modifié par l'aménagement du projet.</p> | Les eaux des toitures peuvent être récupérées pour l'arrosage des espaces extérieurs afin de limiter les consommations d'eau potable. |
| | Eaux pluviales | <p>Le projet conduit à une modification de la gestion des eaux pluviales, en privilégiant davantage d'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Cependant, la démolition des tours Mercure et Pluton et leur remplacement par des logements neufs ne devrait pas modifier les volumes ruisselés du fait que l'imperméabilisation de la surface sera relativement identique.</p> | <p>L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée.</p> <p>Les mesures de réduction sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absorption des pluies courantes par les sols - Création de bassin de rétention - Création de toitures végétalisées |
| | Eaux usées | <p>Les eaux usées de l'îlot Ronsard sont acheminées vers la station d'épuration de Rosny-sur-Seine. Les eaux usées des nouveaux logements et aménagements seront collectées via un réseau interne et raccordées sur les réseaux existants.</p> <p>Le projet de l'îlot Ronsard entraînera une baisse de la population en passant de 235 logements démolis à 200 nouveaux logements et donc ne devrait pas entraîner un besoin supplémentaire en assainissement.</p> | Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts. |

MILIEU NATUREL

| | | |
|--|--|---|
| Espaces de protection et d'inventaire | L'aire d'étude n'est pas concernée par un zonage réglementaire ou un inventaire du patrimoine naturel. | Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts. |
|--|--|---|

| Domaines | Effets du projet/ Sensibilité du projet | Mesures d'évitement, de réduction et de compensation |
|----------------------|--|--|
| Faune | <p>Les enjeux sur la faune sont limités compte tenu de l'environnement urbanisé. Ils concernent :</p> <p>Le diagnostic écologique (EGIS, A0/2020) a relevé sur l'îlot Ronsard : 7 espèces nicheuses d'oiseaux protégés (Moineau domestique – enjeu fort, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Pinson des arbres, Rougicoucou, Martinet noir, Rougequeue noir et – enjeu modéré).</p> | <p>MR : Gestion écologique des habitats</p> <p>La gestion écologique des habitats se traduit par un ensemble d'actions préventives et d'entretien qui permettent à la faune de se développer dans le milieu urbain (mise en place de « gîtes » pour les petites populations), entretien écologique des espaces verts (pas de pesticides, techniques alternatives de feuchage), respect du calendrier écologique etc.</p> <p>MR : Mise en place d'une trame noire</p> <p>L'éclairage public sera réfléchi de manière à pouvoir être compatible avec les usages mais aussi prendra en compte la faune.</p> |
| Flore | La flore et sa diversité sont très limitées compte tenu du contexte urbain. En effet, le diagnostic écologique d'Egis n'a recensé aucune flore sur l'îlot Ronsard. | MR : Gestion écologique des habitats La gestion écologique des habitats prévoit des mesures pour développer la végétation dans un contexte urbain. |
| Zones humides | Aucun habitat humide selon le critère végétation. Une classe d'alerte de niveau 3 de la DRIEE se situe en dehors de l'aire d'étude. | Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts. |

| | | |
|--|---|--|
| Habitats et continuités écologiques | <p>L'aire d'étude ne comporte aucun habitat naturel.</p> <p>Le diagnostic écologique réalisé (EGIS ; 10/2020) a révélé que l'habitat au niveau de l'aire d'étude était l'habitat « ville ».</p> <p>En revanche, des continuités écologiques sont situées à proximité directe de l'îlot Ronsard. Le projet, dans sa conception prend en compte les habitats naturels et vise à renforcer les continuités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création de nouveaux espaces verts - Renforcement de la stratégie végétale - Maintien des zones boisées remarquables - Création de toitures végétalisées | <p>MR : Gestion écologique des habitats</p> <p>La gestion écologique des habitats se traduit par un ensemble d'actions préventives et d'entretien qui permettent à la faune de se développer dans le milieu urbain (mise en place de « gîtes » pour les petites populations), entretien écologique des espaces verts (pas de pesticides, techniques alternatives de fauchage), respect du calendrier écologique etc.</p> <p>La gestion écologique des habitats prévoit des mesures pour développer la végétation dans un contexte urbain.</p> |
| ENVIRONNEMENT HUMAIN | | |
| Développement durable et cadre de vie | <p>Le projet vise à améliorer la qualité du cadre de vie de la population et s'inscrit dans une démarche de développement durable.</p> <p>A l'échelle du quartier Val Fourré, le label écoquartier est visé.</p> | <p>Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts négatifs.</p> |
| Population et démographie | <p>Une étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP) est réalisée par ALTHING (12/2020).</p> <p>L'objectif pour l'îlot Ronsard est de confirmer la vocation résidentielle et apaiser l'environnement des tours.</p> | <p>MA : Favoriser le vivre ensemble par le travail sur l'urbain et l'architecture, et par le travail sur l'humain.</p> <p>Les principales mesures sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réorganisation de la trame viaire : ouverture du quartier, bonne accessibilité du quartier • Réorganisation des espaces de stationnement • Mettre en place un éclairage urbain adapté (lumière dirigée) • La présence sur le terrain d'agents d'accompagnement • Prendre en compte les attentes des habitants et favoriser l'appropriation des espaces |
| Activités économiques et emplois | <p>Le projet sur les Dalles Centrales vise à développer l'offre commerciale de proximité.</p> | <p>Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts négatifs.</p> |
| Equipements publics | <p>Aucun équipement public ne sera développé au sein de l'îlot Ronsard. En revanche, un nouveau collège a été ouvert à la rentrée 2021 au Nord-Ouest de l'îlot Ronsard.</p> | <p>Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts négatifs.</p> |
| Voies de circulation et mobilité | <p>Trafic : Le projet prévoit des réaménagements de la trame viaire afin de créer un espace ouvert sur la ville, ainsi qu'une reconstruction du parking à proximité. L'analyse du trafic à l'horizon 2030 indique une diminution du trafic aux abords de l'îlot notamment au niveau de la rue Pierre de Ronsard (à l'est) et de la rue Jean Mermoz (à l'ouest), d'environ 25 à 50 UVP aux heures de pointes.</p> | <p>Des mesures sont néanmoins proposées par CDVIA pour l'amélioration de celui-ci.</p> |

| Domaines | Effets du projet/ Sensibilité du projet | Mesures d'évitement, de réduction et de compensation |
|----------------|---|---|
| | <p>Transports en commun : Le territoire du projet est concerné par des projets de développement de l'offre de transports en commun. En effet, une ligne de Transport Collectif en Site Propre (TCSP) sera développée et permettra aux automobilistes de délaissé leur véhicule et d'améliorer la liaison de l'îlot Ronsard avec les autres secteurs du quartier et de la ville de Mantes-la-Jolie.</p> | <p>Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts négatifs.</p> |
| | <p>Mobilités douces : Le projet prévoit la création d'une piste cyclable ainsi que des promenades piétonnes le long de l'îlot Ronsard permettant reliant ainsi l'îlot au reste du quartier.</p> | <p>Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts négatifs.</p> |
| | <p>Stationnement : Concernant l'îlot Ronsard, le projet prévoit la démolition du parking en structure existant. L'hypothèse privilégiée pour la reconstitution de l'offre est celle d'une offre résidentialisée à la parcelle, comme pour le reste du Val Fourré :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour le patrimoine CDCH réhabilité, le développement d'une offre extérieure en surface résidentialisée - Pour les constructions neuves, l'intégration d'une offre intégrée au RDC des bâtiments. <p>Une réserve foncière a également été identifiée sur l'îlot Ronsard pour compléter les besoins en stationnement le cas échéant.</p> | <p>Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts négatifs.</p> |
| Paysage | <p>Le projet vise à améliorer la qualité paysagère du site (mixité des formes urbaines, nature en ville).</p> | <p>Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts négatifs.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| Patrimoine culturel et historique | La zone d'étude n'interfère avec aucun périmètre de protection de monuments historiques, de site inscrit ou de site classé. | Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts négatifs. |
| Qualité de l'air | <p>Une étude Air et santé a été réalisée par ARIA Technologies en novembre 2020.</p> <p>Cette étude conclue que l'impact du projet sur la qualité de l'air est négligeable par rapport à une situation « fil de l'eau » sans le projet.</p> <p>Cependant, les recommandations de l'OMS pour le NO₂, les PM10 et les PM2.5 ont été mises à jour en septembre 2021. Une étude complémentaire a donc été réalisée par ARIA.</p> <p>Les concentrations estimées au niveau du point sensible le plus exposé (point à proximité du terrain de basket, à environ 270 m au sud de l'ilot) sont supérieures à ces recommandations pour ces trois substances, aussi bien pour la situation avec projet que sans projet. Ces dépassements sont liés à la pollution de fond qui dépasse à elle seule ces valeurs, et non à la réalisation du projet en lui-même. Rappelons que les concentrations calculées sont de l'ordre de la pollution de fond et que celle-ci a été estimée de manière majorante en supposant que le niveau de la pollution de fond restait stable jusqu'en 2030, ce qui ne devrait pas être le cas en raison de la mise en circulation de véhicules moins polluants (véhicules hybrides et électriques, ...). La pollution de fond à l'horizon 2030 est donc surestimée.</p> | <p>MR : Dispositifs de limitation des nuisances liées à la qualité de l'air</p> <p>Mise en place de dispositifs limitant les émissions polluantes à la source (développement des circulations douces et des transports en commun).</p> <p>Mise en place de dispositifs limitant la dispersion des polluants (écran physique (ex : merlon), écrans végétaux).</p> <p>MR : Limiter la pénétration de la pollution provenant de l'extérieur</p> <ul style="list-style-type: none"> - le positionnement et l'implantation des ouvrants : il faut privilégier le positionnement des pièces de vie sur cour et les pièces de service (buanderie, salle de bain) sur la façade côté voirie. Dans la pratique, ces recommandations sont difficiles à mettre en place, car elles peuvent aller à l'encontre de la norme RT 2012 qui impose de concevoir des bâtiments bioclimatiques, privilégiant les apports solaires. - la ventilation : mise en place d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée) double flux comprenant une filtration de l'air entrant. - Positionner les bouches de prise d'air neuf sur le côté le moins exposé du bâtiment, loin des bouches d'air vicié, de parkings ou de garages ou d'une cheminée. |

| Domaines | Effets du projet/ Sensibilité du projet | Mesures d'évitement, de réduction et de compensation |
|----------------------------------|---|--|
| Environnement sonore | Du fait de leur nature, les activités du site sont peu susceptibles d'entraîner en elles-mêmes des nuisances sonores directes. | Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts négatifs. |
| Gestion des déchets | Le projet à l'échelle du quartier du Val Fourré vise à introduire une démarche d'économie circulaire sur le quartier et favorise le recyclage et le tri des déchets à la source (bornes d'apports volontaires, compostages). Il en sera donc de même pour l'ilot Ronsard. | MA : Gestion des déchets et économie circulaire Mise en place de bornes d'apports volontaires, compostages. |
| VOLET ENERGIE | | |
| Consommations énergétique | Les nouveaux bâtiments seront construits selon la RE2020 afin d'avoir la meilleure performance énergétique possible. Le projet présente donc un effet positif sur les consommations énergétiques. | Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts négatifs. |
| Energies renouvelables | Le projet a des effets positifs sur les consommations énergétiques, visant à améliorer la performance énergétique. L'étude ENR dirigée dans le cadre du projet a mis en évidence plusieurs potentiels de chaleur renouvelable sur le site. | Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence d'impacts négatifs. |
| RISQUES | | |
| Risques naturels | Inondation | Le projet est situé hors zone d'aléa inondation. Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence de risques. |
| | Retrait gonflement des argiles | Le projet est situé dans une zone avec un risque moyen. Réalisation d'études géotechniques et préconisations constructives adaptées aux sols. |
| Risques technologiques | Le projet n'est pas susceptible d'être soumis à un risque industriel. Aucune mesure associée n'est préconisée compte tenu de l'absence de risques. | |

| | | |
|--|---|---|
| <p>Pollution des sols</p> | <p>Le projet, du fait de l'état initial des sols, peut exposer les usagers actuels et futurs (résidents, travailleurs) à des pollutions contenues dans les sols par inhalation, ingestion, ou contact direct. Cependant, la dalle étant entièrement imperméabilisée, les effets de pollution des sols peuvent être considérés comme faibles.</p> | <p>Investigations environnementales préconisées par l'étude des sols réalisée par BURGEAP et pose de piézomètres nécessaires.</p> |
| <p>Risques sur la santé humaine</p> | <p>L'impact du projet sur la qualité de l'air sera négligeable. A l'horizon futur, le projet sera légèrement bénéfique aux populations résidentes dans l'aire d'étude.</p> <p>Le projet n'aura pas n'impact notable sur la santé des populations résidentes, en comparaison avec une situation « si de l'eau ».</p> <p>Les futures activités du projet seront peu génératrices de nuisances sonores.</p> <p>L'impact du projet sur le trafic sera minime et des limitations de consommations énergétiques sont ici visées.</p> <p>Ainsi, le projet sera peu générateur d'émission GES.</p> <p>Les risques pour la santé humaine générés par le projet peuvent être qualifiés de négligeables.</p> | <p><i>Des mesures sont d'ores et déjà prévues quant aux différents impacts relatifs sans que des mesures spécifiques soient requises.</i></p> |