
EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du jeudi 11 décembre 2025.

Le onze décembre deux mille vingt-cinq à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le cinq décembre deux mille vingt-cinq s'est réuni en séance.

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Tatiana PRIEZ, M. Claude MATHON, Mme Danièle DUBREIL, M. Michel PICARD (n'a pas pris part au vote de la délibération n°292.12.2025), Mme Laurence TEREKENKO, M. Philippe HOGOMMAT, Mme Laura BELLOIS, Adjoints au Maire.

Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, Mme Anne-Marie BESNOUIN, Mme Caroline OLIVIER, M. Olivier MEDROS, Mme Jennifer BALLAND, M. Mickaël MARC, Mme Barbara LEVESQUE, Conseillers Municipaux.

ONT DONNÉS POUVOIRS :

M. Franck GAILLOT	à	M. Jean-Yves CAILLAUD
M. Christian DANDRIMONT	à	Mme Christine ROBERT
Mme Virginie BUSSON	à	Mme Danièle DUBREIL
M. Laurent BOULA	à	M. Michel PICARD
M. Chaouki BOUBERKA	à	Mme Laurence TEREKENKO

ABSENTS :

M. Nassim KERBACHI
Mme Virginie THERIZOLS
M. Guillaume GINGUENE
Mme Coline OLIVIER
M. Daniel HEQUET
M. Sylvain LANDEMAINE
Mme Amandine MARTINEZ
Mme Christelle BENDADDA

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Mme Christine ROBERT

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 31.

290.12.2025 URBANISME

DOSSIER DE REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « LES HAUTS DE MARCOUVILLE » INTEGRANT LA MISE A JOUR DE L'ETUDE D'IMPACT : AVIS DE LA COMMUNE

Résumé :

Par délibération n° 153.06.2024 du 20 juin 2024 la commune d'Osny a émis un avis favorable sur le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Hauts de Marcouville », située sur la commune de Pontoise et en partie sur la Commune d'Osny.

Depuis, le projet a fait l'objet d'études complémentaires et d'évolutions permettant d'aboutir au dossier de réalisation. L'autorité compétente en l'espèce la Communauté d'Agglomération de Cergy-

Pontoise (CACP), nous transmet, pour avis, le projet de dossier de réalisation de la ZAC intégrant la mise à jour de l'étude d'impact.

Enjeux et objectifs :

La CACP est porteur du projet de renouvellement urbain du quartier des Hauts de Marcouville à Pontoise et Osny, co-financé par l'ANRU.

La mise en œuvre de ce projet a nécessité la création de la ZAC « Les hauts de Marcouville » approuvée et créée par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2024.

Le projet de renouvellement urbain « Les Hauts de Marcouville » a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral au profit de la SPL Cergy-Pontoise Aménagement en date du 16 avril 2025.

Préalablement, conformément au V de l'article L 122-1 du code de l'environnement et compte tenu que le projet est pour partie situé sur le territoire de la ville d'Osny, le Conseil municipal a donné un avis par délibération n° 153.06.2024 du 20 juin 2024 sur le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Hauts de Marcouville ».

Le périmètre de la ZAC Les Hauts de Marcouville retenu correspond à l'ensemble du secteur des Hauts de Marcouville, sa frange Sud-Est jusqu'à l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'emprise du terrain de sport au Nord-Ouest sur le territoire de la Commune d'Osny.

Les deux parcelles cadastrées section AY n°17 et 5, d'une superficie de 14 569 m², sont comprises dans le périmètre de la ZAC « Les Hauts de Marcouville », elles sont situées sur la commune d'Osny et appartiennent à la commune de Pontoise. L'accès à ces parcelles se fait par la rue de la Falaise, à Osny. Cette zone est nécessaire au projet puisqu'il est prévu d'y aménager un parking provisoire de 140 places avec un accès sécurisé par une barrière et contrôlé afin de maintenir une offre de stationnement aux habitants durant les travaux de réfection du parking souterrain. Il est ensuite prévu d'y aménager un terrain de sport afin de compléter à terme les équipements et usages à disposition des habitants du quartier. Ce secteur de la ZAC ne fera donc l'objet d'aucune construction.

Depuis, le projet a fait l'objet d'études complémentaires et d'évolutions permettant d'aboutir au dossier de réalisation.

Conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme un dossier de réalisation a été élaboré comprenant :

- Un rapport de présentation,
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser,
- Le projet de programme global des constructions,
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération,
- L'étude d'impact mise à jour,
- Un résumé non technique de l'étude d'impact.

L'autorité compétente en l'espèce la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), nous transmet, pour avis, le projet de dossier de réalisation de la ZAC intégrant la mise à jour de l'étude d'impact.

Présentation du projet :

Situé sur le coteau du plateau Saint-Martin à l'ouest du centre ancien de la ville de Pontoise, le quartier de Marcouville est implanté à la confluence de trois grandes villes de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (Cergy, Osny et Pontoise). Le quartier de Marcouville est composé de deux entités urbaines séparées par la RD 915 : Les Hauts de Marcouville et le Clos de Marcouville.

Le quartier de Marcouville est un quartier de 3 200 habitants sur environ 11 hectares situé sur la commune de Pontoise. Ce quartier est le deuxième quartier le plus pauvre de l'agglomération et est grevé de nombreuses contraintes :

- La présence de la RD 915 qui coupe le quartier et qui est une source de pollution et de nuisances : bruit, vibration, pollutions atmosphériques, ...

- La présence de lignes très hautes tensions marquant le paysage et sources de pollution électromagnétique ;
- Une topographie contrastée engendrant des problématiques de gestion des ruissellements des eaux pluviales et une vétusté du bâti avec de nombreuses fuites d'eau ;
- Une insécurité et une insalubrité en partie liées à la conception du Quartier ;
- Une mauvaise mise en valeur de la nature en Ville.

Le projet de rénovation urbaine (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – NPNRU) porté par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, la ville de Pontoise et le bailleur ERIGERE est donc l'occasion de repenser le fonctionnement du quartier et d'améliorer le cadre de vie des habitants en résolvant ou intégrant les nombreuses contraintes identifiées.

Les enjeux de l'opération sont donc multiples :

- La prise en compte de l'ensemble des contraintes identifiées ;
- La réduction des sources de nuisances liées aux différentes phases de chantier du projet (démolition, circulation, bruit, poussières, ...).

Les constructions de logements prévues dans la ZAC Marcouville d'ici 2030 sont les suivantes :

- 2 272 m² de surface de plancher, correspondant aux contreparties foncières Action Logement dues au titre des financements ANRU et programmés au sein du bâtiment « Equerre » à l'Est du site (1)
- Environ 4 800 m² de surface de plancher, prévus sur la frange Sud du quartier et concourant à la diversification de l'offre de logements sur le secteur (2)

Soit un total d'environ 7 072 m² de SDP.

Le projet prévoit également la démolition d'une partie de la dalle afin de créer une nouvelle entrée de quartier autour d'une place publique. Cette démolition permettra au quartier de retrouver en partie le niveau du sol naturel et créera de nouveaux espaces utiles en nez de dalle. Il est prévu d'y intégrer la programmation suivante, qui pourrait inclure le transfert de certains locaux actuellement présents au Sud Est de la ZAC :

- Environ 1400 m² de commerces
- Environ 800 m² d'activités (artisanat, bureaux, économie sociale et solidaire...)

Enfin, sans être de nouvelles constructions, la ZAC des Hauts de Marcouville inclut :

- La transformation du foyer de jeunes travailleurs, pour sa partie conservée, en logements locatifs sociaux dédiés aux personnes âgées, soit environ 1 275 m² de SDP réhabilités.
- La réhabilitation-extension de l'équipement public « La Baleine » présent en cœur de quartier,

Soit environ 2 200 m² de SDP réhabilités et environ 960 m² de SDP créés.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.122-1 et suivants,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2022 relative à la prise d'initiative de la ZAC et approuvant les objectifs et modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2023 relative aux modalités complémentaires de la concertation,

VU la délibération n°20241217-n°20-1 du 17 décembre 2024 du Conseil Communautaire de Cergy-Pontoise approuvant la déclaration de projet relative au projet de renouvellement urbain du quartier « Les Hauts de Marcouville » à Pontoise et à Osny et déclarant le projet d'intérêt général conformément à l'article L. 126-1 du code de l'environnement,

VU la délibération 20240402-n°1-1 du Conseil Communautaire en date du 2 avril 2024, arrêtant le bilan de la concertation préalable à création de la ZAC « Les Hauts de Marcouville » - transmission du projet de dossier de création de ZAC « Les Hauts de Marcouville »,
15/12/2025

VU la délibération n°153.06.2024 en date du 20 juin 2024 émettant un avis favorable sur le projet de dossier de création de la ZAC « Les Hauts de Marcouville » à Pontoise et à Osny intégrant l'étude d'impact et le bilan de la concertation,

VU le courrier de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise reçu le 15 octobre 2025 transmettant le projet de dossier de réalisation intégrant la mise à jour de l'étude d'impact,

VU le dossier annexé,

VU l'avis favorable à l'unanimité de la commission plénière du 1^{er} décembre 2025,

CONSIDERANT que le périmètre de la ZAC « Les Hauts de Marcouville » s'étend au Nord-Est, sur la commune d'Osny, incluant les parcelles cadastrées section AY n°17 et 5, propriété de Pontoise, d'une superficie de 14 569m²,

CONSIDERANT par conséquent, que le conseil municipal est appelé à donner son avis sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC intégrant la mise à jour de l'étude d'impact,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,
DECIDE : A L'UNANIMITE**

Article 1 :

D'émettre un avis favorable, sous condition que le terrain situé sur la commune d'Osny soit bien aménagé en terrain de sport à terme, sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC intégrant la mise à jour de l'étude d'impact.

Article 2 :

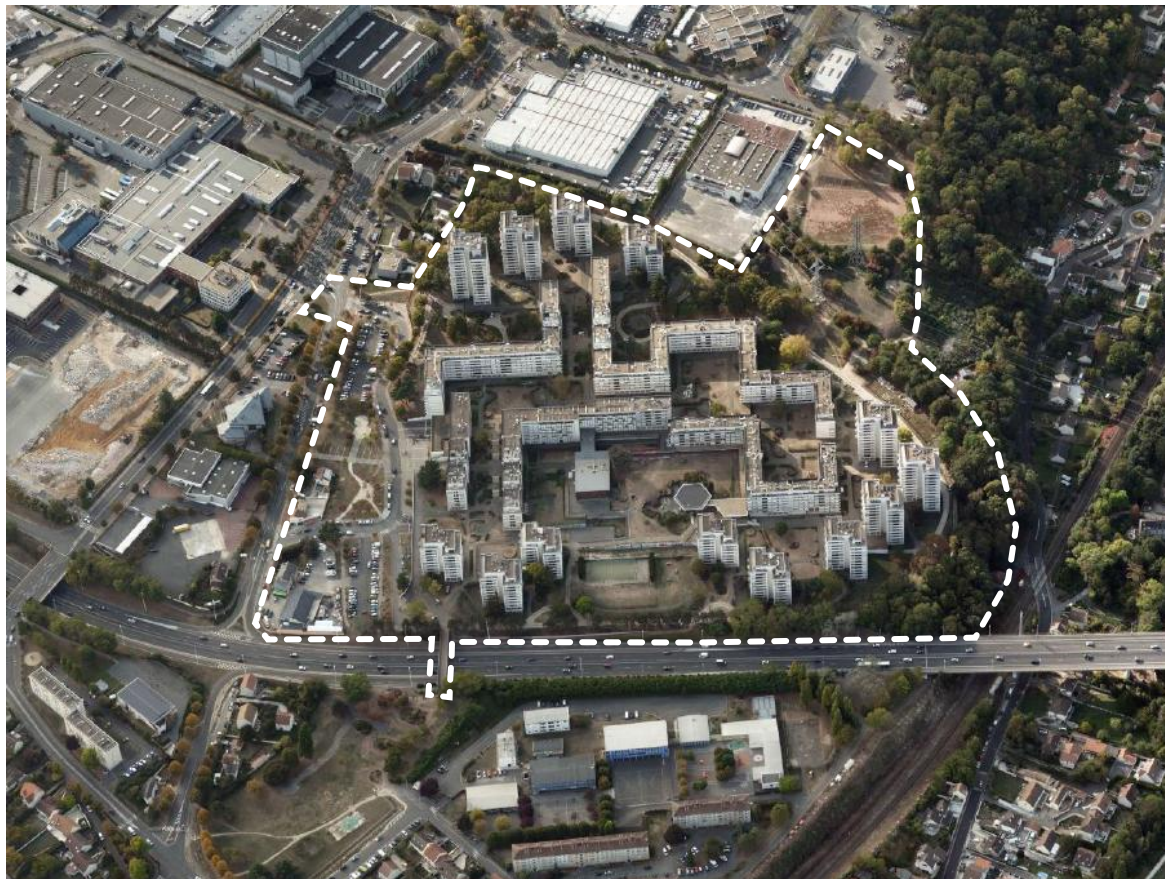
Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

**Fait et délibéré à OSNY, le 11 décembre 2025
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,**



Le Maire


Jean-Michel LEVESQUE



DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC LES HAUTS DE MARCOUVILLE

A PONTOISE ET OSNY



1 - RAPPORT DE PRESENTATION

SEPTEMBRE 2025

INTRODUCTION

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Hauts de Marcouville a été présenté au comité d'engagement de l'ANRU le 13 juillet 2022 qui a émis un avis favorable sur le projet proposé par les trois partenaires que sont la Commune de Pontoise, la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise et le bailleur social ERIGERE.

La mise en œuvre de l'opération sous forme de ZAC permet de disposer d'un outil foncier et d'un outil financier adaptés à la réalisation des aménagements et des équipements publics du quartier, dans le respect du calendrier imposé par l'ANRU.

Ainsi, par délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2022 et conformément aux articles L300-2 et R311-1 du Code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise a pris l'initiative de la ZAC « Les Hauts de Marcouville » située sur la commune de Pontoise et d'Osny et a fixé les modalités de la concertation publique préalable à sa création.

L'avenant n°1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU entérinant le projet de renouvellement urbain de Marcouville a été signé par l'ensemble des partenaires du projet le 30 novembre 2023.

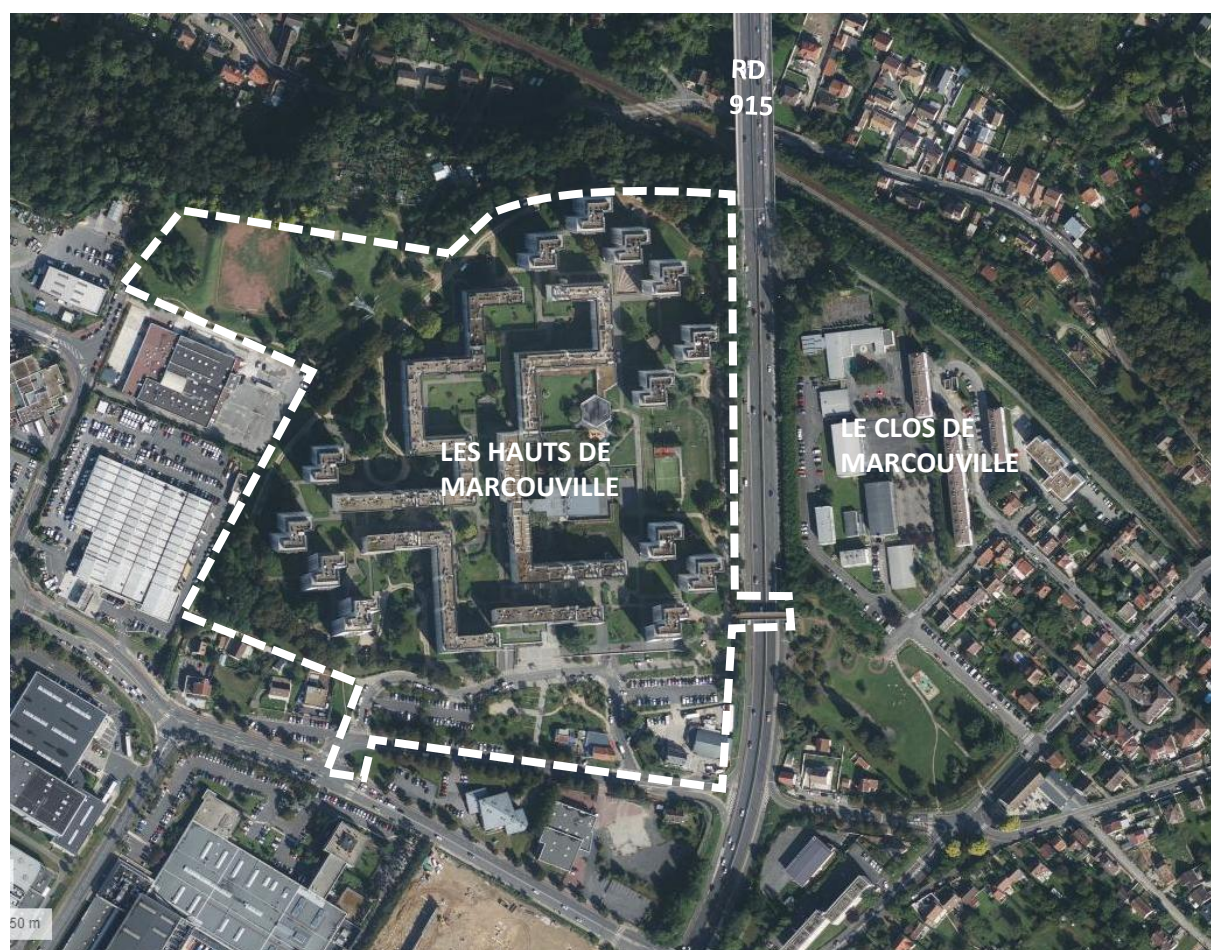
Par délibération du Conseil Communautaire du 02 avril 2024, la Communauté d'agglomération de Cergy Pontoise a

- Arrêté le bilan de la concertation préalable à la création de ZAC (réalisée entre 2022 et 2024)
- Autorisé la transmission du dossier de création de ZAC
- Approuvé les dossiers de DUP et d'enquête parcellaire
- Autorisé la sollicitation auprès du préfet l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la création de la ZAC, à la DUP et d'une enquête parcellaire conjointe (enquête qui s'est tenue du 02 octobre 2024 au 04 novembre 2024)
- Autorisé l'engagement des phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation

Aussi, et par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2024, la Communauté d'agglomération de Cergy Pontoise a

- Déclaré d'intérêt général le projet de renouvellement urbain
- Approuvé le dossier de création de ZAC et **créé la ZAC Les Hauts de Marcouville**
- Approuvé le traité de concession d'aménagement confié à la SPL Cergy Pontoise Aménagement pour la réalisation de la ZAC
- Autorisé la sollicitation du préfet pour la délivrance des arrêtés de DUP et de cessibilité au bénéfice de Cergy Pontoise Aménagement

Le présent document constitue le dossier de réalisation de la ZAC « Les Hauts de Marcouville » .



Périmètre de la ZAC Les Hauts de Marcouville à Pontoise

1. CONTEXTE DU PROJET D'AMENAGEMENT

Contexte géographique : L'agglomération de Cergy-Pontoise

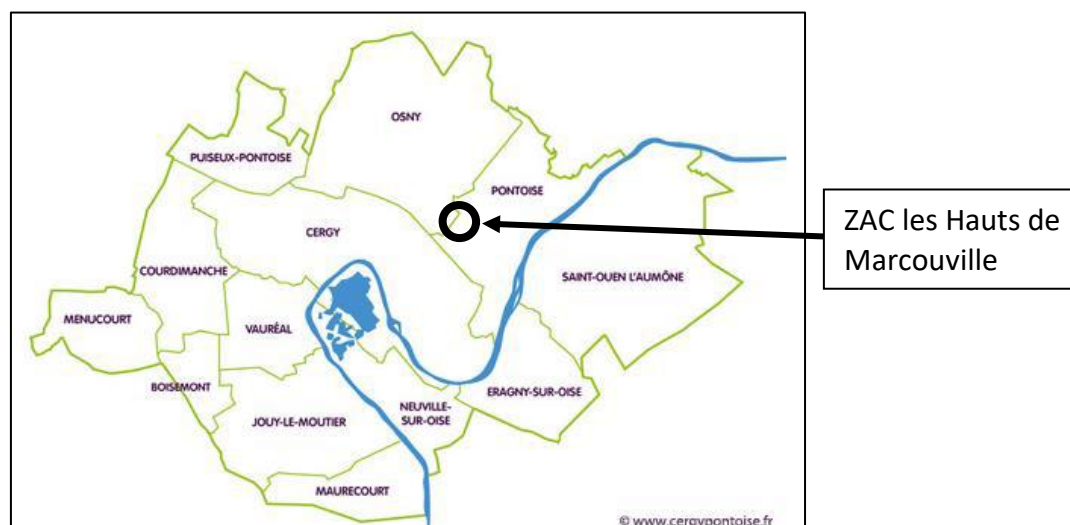
Située à 30 kilomètres de Paris, Cergy-Pontoise s'est développée au cours des trente dernières années à travers le projet de ville nouvelle conduit par l'Etablissement Public d'Aménagement. Rejoignant le droit commun des collectivités locales, elle est devenue Communauté d'Agglomération au 1^{er} janvier 2004. L'agglomération a exprimé les grandes orientations de son développement à travers le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle (SDVN) approuvé en juillet 2000 et modifié en 2006. Elle a actualisé et confirmé ces orientations par l'approbation de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en 2010 qui est en cours de révision. Ces documents de prospective se déclinent à travers des documents de planification thématique, comme le Plan de Local de Déplacement (PLD) approuvé en 2016, et le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028.

La création des villes nouvelles, des années 1965 à 1985, a notamment répondu à la nécessité de mettre en œuvre, à un rythme soutenu et dans des délais courts, des capacités d'accueil de population importantes, et de structurer le développement urbain de la région parisienne. Cette mission fondamentale s'est réalisée avec le double objectif d'assurer une mixité sociale et urbaine, source de diversité et d'équilibre social et de parvenir à un équilibre entre habitat et emploi. Cette ambition de mixité sociale et fonctionnelle prévaut encore aujourd'hui dans le SCoT de l'agglomération.

L'agglomération de Cergy-Pontoise est aujourd'hui en grande partie constituée et entre dans une phase de maturité où la gestion et l'amélioration des quartiers existants doit tenir une place essentielle.

Cergy-Pontoise entend ainsi fonder son développement futur sur la pérennisation d'une relation harmonieuse entre les espaces urbanisés et l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent. Il s'agit pour l'agglomération de maîtriser l'étalement urbain, avec un souci de valorisation des paysages, notamment aux franges de l'agglomération et aux entrées de ville, et d'assurer une plus grande cohérence de l'urbanisation existante. Ces objectifs de maintien de la qualité de l'environnement et du cadre de vie, de cohésion du tissu social, de renforcement de l'attractivité du territoire et de la création de conditions propices à la poursuite d'un développement harmonieux, sont inscrits aux documents d'urbanisme et de planification cités plus haut.

La ZAC se situe à l'ouest de la commune de Pontoise, l'une des 13 communes de l'agglomération.



Marcouville dans l'agglomération

La nécessité du projet de renouvellement urbain du quartier des Hauts de Marcouville

➤ Un quartier enclavé :

Situé sur le coteau du plateau Saint-Martin, à l'ouest du centre ancien de Pontoise, le quartier de Marcouville est implanté à la confluence de Cergy, Osny et Pontoise. Il regroupe **3156 habitants** (INSEE 2018), sur une superficie de 11 hectares, et a été divisé en deux entités urbaines séparées lors de la création de la RD 915 :

- Les Hauts de Marcouville, un grand ensemble édifié sur dalle en 1970-71, qui constitue la majeure partie du Quartier Prioritaire de la Ville. Cet ensemble est profondément marqué par son enclavement : zone industrielle à l'Ouest et au sud, voie ferrée au nord, voie rapide (RD915) à l'est, topographie très marquée.
- Le Clos de Marcouville, secteur arboré et mieux inséré dans la ville, accueillant l'école du quartier (Ludovic Piette) et entouré de pavillons.

Une passerelle enjambant la route départementale permet de connecter les Hauts de Marcouville au reste de la ville de Pontoise et notamment permet aux élèves des Hauts de Marcouville de rejoindre l'école située sur le Clos.

Le secteur du Clos de Marcouville compte 136 logements locatifs sociaux appartenant à Erigère dont environ 90 logements répartis en 3 barres (1956) et 40 logements sur un bâtiment (1976). Une réhabilitation a été réalisée de 2019 à 2021 avec requalification de l'enveloppe extérieure (ITE) et mise aux normes des logements. Les travaux de résidentialisation engagés en 2023 par ERIGERE doivent d'achever d'ici fin 2024.

➤ Un quartier prioritaire de la Politique de la Ville d'intérêt régional :

Le quartier de Marcouville (Les Hauts de Marcouville et Le Clos de Marcouville) fait partie des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) selon le décret n°2014-767 du 3 juillet 2014 modifié par décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023 entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2024.



Périmètre du Quartier Prioritaire de la ville

Le périmètre du QPV a évolué entre 2014 et 2024 et intègre désormais les franges Sud du quartier des Hauts de Marcouville ainsi que le groupe scolaire Ludovic Piette.

Lancé en 2014, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville où résident 3 millions d'habitants. Coordonnée par l'Agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU), le renouvellement urbain dans les quartiers de la politique de la ville (QPV) se traduit par le déploiement d'un ensemble d'opérations destinées à améliorer l'habitat, promouvoir la mixité sociale, désenclaver les quartiers et stimuler le développement économique grâce à des opérations de destruction-reconstruction, de réhabilitation et de relogement des habitants.

Le nouveau programme national de renouvellement urbain 2014 – 2024 concerne 216 quartiers d'intérêt national et 264 quartiers d'intérêt régional (parmi les 1514 QPV identifiés),

Parmi les 9 QPV de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, 3 sont identifiés « **quartiers d'intérêt régional** » dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain :

- Quartier de l'Axe Majeur Horloge, QP095011, Cergy, Val d'Oise
- Quartier Sébille, QP095012, Cergy, Val d'Oise
- **Quartier Marcouville, QP095015, Pontoise, Val d'Oise**

Ainsi, une convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPRU a été signée le 21 janvier 2022. Elle portait sur les quartiers « Axe-Majeur Horloge » et « Sébille » à Cergy. Elle a porté sur la réalisation d'un équipement socio-culturel « Le Douze ».

➤ **Les Hauts de Marcouville, un quartier à vocation mixte :**

La résidence des Hauts de Marcouville présente un plan masse original et une architecture qualitative. Le grand ensemble est édifié sur une dalle d'environ 35 000 m² dont la partie aérienne est entièrement piétonne. Il accueille :

- 1093 logements répartis en 13 tours de 9 étages et 5 barres orthogonales de 5 étages. Leur disposition sur la dalle à quatre plateaux crée une diversité architecturale cassant l'homogénéité apparente des bâtiments. Les logements sont qualitatifs (grands, lumineux, traversants). Ils sont répartis de la façon suivante :
 - 316 logements privés sur 3 barres en copropriété en cœur de quartier,
 - 98 places en foyer de jeunes travailleurs (propriété Erigère, gestion Aljevo) en cœur de quartier,
 - 679 LLS Erigère (à l'origine Logis Social du Val d'Oise) pour le reste.
- Des locaux commerciaux en pied d'immeuble dans le cœur du quartier (vacants à 90% aujourd'hui),
- Des équipements publics : le centre socio-culturel « La Baleine », une bibliothèque, une crèche
- Et des équipements sportifs extérieurs.

Enfin, un niveau de sous-sol en 3 parties épousant la pente naturelle du site permet d'accueillir les espaces de stationnement (1074 places) et les locaux techniques et logistiques (gestion des encombrants et ordures, réseaux, caves). L'accès se fait par une entrée unique au sud de la dalle.

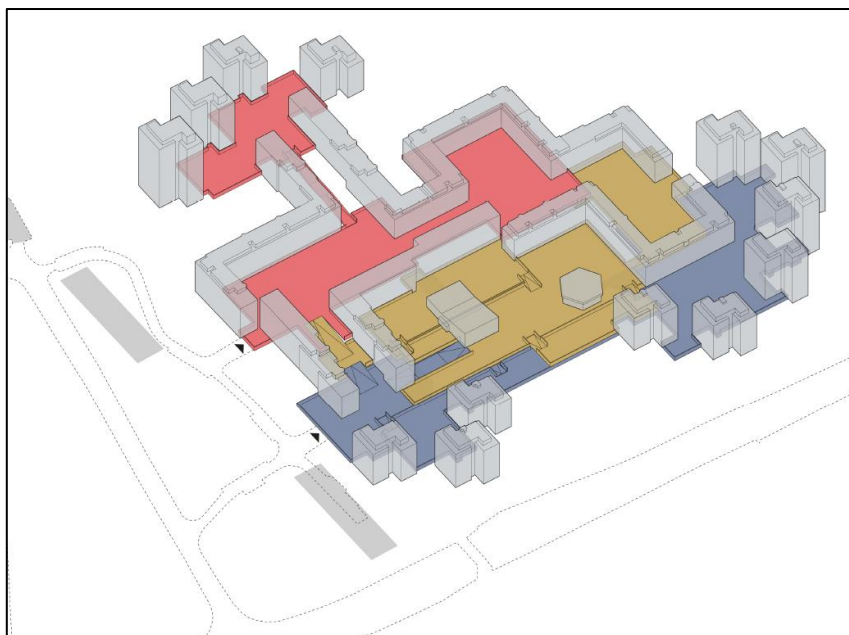


Schéma du sous-sol actuel (plan guide AFL)

L'ensemble des logements a fait l'objet de travaux de réhabilitation :

- Les 3 copropriétés dans le cadre de programmes de réhabilitation de 2012 à 2019 (OPAH puis POPAC) pour 6,5 M€ (environ 20 k€/lgt) financé à 60%,
- Les logements sociaux pour 15 M€ (22K€ / logt) entre 2009 et 2013 (réfection d'étanchéité, isolation extérieure, VNC, remise au norme électrique et réfection des salles de bain : passage d'étiquette E à C). Des travaux de remplacement des ascenseurs et colonnes ont également été réalisés.
- Le foyer de jeunes travailleurs a fait l'objet d'une réhabilitation partielle en 2005 (création de salles de bain dans les chambres). Le bâtiment est toutefois obsolète (normes de confort et thermiques).

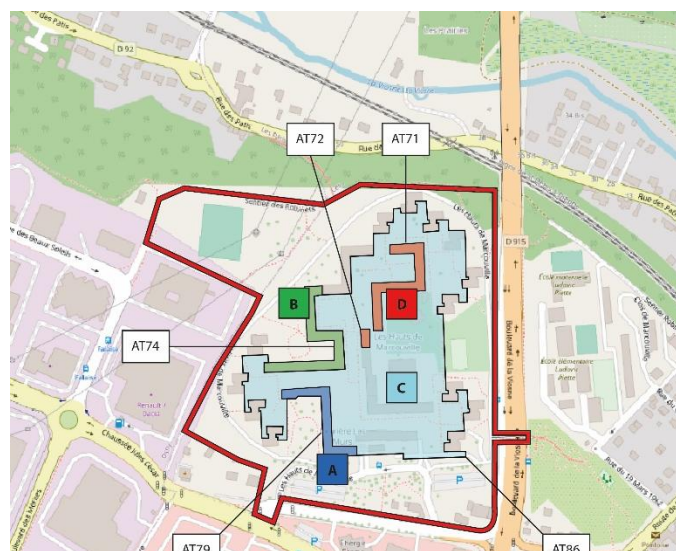
➤ **Un quartier face à des complexités foncières :**

Le quartier « les Hauts de Marcouville » est constitué de foncier privé. Les seuls espaces publics sont situés au Sud du quartier et propriété de la Ville de Pontoise.



Plan parcellaire

En raison de la dalle, le découpage foncier des Hauts de Marcouville est complexe : volumes et lots répartis entre Erigère, copropriétaires privés et Ville. L'ensemble des équipements communs sont gérés par une ASL. Cette complexité rend les décisions d'engagement d'interventions et de travaux sur les parties communes quasiment impossibles à prendre.



Plan des copropriétés (extrait du dossier de DUP)

Le quartier des Hauts de Marcouville est caractérisé par une multiplicité d'opérateurs/acteurs qui fragilise la gouvernance et la prise de décision. Sa gestion est répartie entre les diverses entités propriétaires et / ou gestionnaires des ouvrages et équipements :

- L'Association Syndicale Libre (ASL) des Hauts de Marcouville,
- Le bailleur social ERIGERE (qui possède 70% des logements),
- Les trois syndicats de copropriétés des bâtiments A, B et D,
- La copropriété des sous-sols appelée copropriété C qui n'a jamais été instituée, immatriculée et qui n'a jamais fonctionné mais gérée de fait par l'ASL.

➤ **Un quartier face à de nombreuses difficultés socio-économiques :**

Sur le plan socio-économique, Marcouville est le deuxième quartier le plus pauvre de l'agglomération après Bastide-Horloge à Cergy. On y trouve 34% de familles monoparentales (contre 19% en moyenne sur l'agglomération) et 25% de familles nombreuses.

Les problèmes de sécurité sont importants et les problèmes d'occupation nombreux. L'intervention de la Police Nationale est complexifiée par le fonctionnement de la dalle. Deux incendies dans les sous-sols en 2020 ont conduit à l'effondrement partiel de la dalle et un règlement de compte en 2021, entraînant le décès de deux personnes.



Dalle effondrée à la suite de l'incendie de 2020

Le niveau d'impayé est supérieur au reste de la commune : les charges sont élevées et les besoins de sécurisation importants, les consommations d'eau aggravées par des fuites difficiles à réparer. Le quartier se paupérise encore davantage depuis les événements de 2020 et 2021 qui ont accentué considérablement l'image négative du quartier et les charges (sécurisation active).

Actuellement les attributions sont faites à des ménages plus précaires : demandeurs DALO et ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources (représentant 75% des ménages des logements sociaux en 2020). Le taux de refus des logements avant visite est élevé. Sur les copropriétés, il est relevé plus d'1M€ de dettes cumulées, au 2/3 concernant des propriétaires occupants. Un suivi est réalisé au travers du permis de louer depuis fin 2021.

➤ **Un quartier face à de nombreux dysfonctionnements :**

Alors qu'il rassemble près d'1/10ème de la population communale, l'image de « quartier sensible », la place du logement social, ainsi que son enclavement physique, ont progressivement conduit à une baisse de l'attractivité et au déclassement du quartier de Marcouville dans le marché local de l'habitat. L'ensemble des acteurs présents sur le quartier font état des principaux dysfonctionnements suivants :

- Un **fort enclavement physique** matérialisé à l'est et au sud par des zones d'activités imposantes et impénétrables, à l'ouest par la route départementale 915 et au nord par la voie ferrée,
- Un secteur d'autant plus fermé qu'il est **difficile de s'y repérer**, en surface comme en sous-sol. De plus, l'usure et le **manque d'entretien des espaces extérieurs** ont provoqué des fissures au niveau des voies de circulation des véhicules et des voies piétonnes qui perturbent le passage des piétons et des poussettes (affaissement, trous, stagnation des eaux pluviales).
- Des **problèmes de stationnement**, liés en partie à l'insuffisance du nombre de places, malgré leur augmentation sur les parkings publics de l'entrée du quartier (réaménagement datant de 2011-2012) et la régulation de l'entrée aux parkings souterrains (installation de barrières avec accès par badge ou système de clé mobile pour les résidents) en 2014, mais également à des pratiques qui relèvent de l'incivilité : utilisation de la voie pompier pour se garer au plus près de son entrée de bâtiment.
- **La dalle**, qui appartient à ERIGERE, mais qui est gérée par l'ASL, est **vieillissante**. Elle entraîne des **dégradations multiples** : stagnation d'eau, excavations, problèmes au niveau des jonctions entre la dalle et le terrain sur lequel elle est posée, ainsi qu'au niveau des joints de dilatation entre les différents éléments de la dalle.
- Les **parkings**, voies de circulation et accès sous la dalle, sont peu qualitatifs et manquent de signalétique et d'éclairage. Il est constaté des usages qui alimentent un sentiment d'**insécurité** (mécanique sauvage, trafics de stupéfiants, voire prostitution).
- Une **gestion privée des ordures ménagères** depuis chaque **sous-sol** de bâtiment (où se situent les locaux poubelles alimentées par les habitants directement mais aussi par la colonne de vide-ordures) jusqu'au point de collecte (à l'entrée du parking) qui induit des surcoûts d'entretien importants et amènent la prolifération de nuisibles.
- Une dynamique de peuplement qui a joué dans le sens d'une **paupérisation sensible** du profil des occupants. Le secteur présente un taux de logement social très important (70%). Autre caractéristique propre à Marcouville : la densité d'occupation est supérieure à celle enregistrée dans les autres iris de la CACP, malgré une taille de logement supérieure.
- Des **difficultés d'animation économique** du quartier avec des commerces en pied d'immeuble délaissés. Les cellules commerciales ont parfois changé d'affectation pour permettre un usage de services (bibliothèque municipale, local du Programme de Réussite Educative – PRE), mais comme leur utilisation n'est pas quotidienne, les locaux sont le plus souvent fermés, cela concourt au sentiment d'abandon.
- Des **copropriétés** qui ont bénéficié d'aides importantes (OPAH, POPAC) mais restent **fragiles** en raison notamment du niveau de charges élevé lié au fonctionnement et à la gestion du quartier. La prise en compte d'une capacité financière globalement faible voire nulle des copropriétaires est particulièrement importante dans ce dossier ; les appels de fonds pour travaux ont alourdi la **dette des copropriétaires** déjà impactée par des dettes de charges élevées. La copropriété D est la plus en difficulté.

2. COMPOSITION DU DOSSIER DE REALISATION

Le dossier de réalisation comprend, conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme, les pièces suivantes :

- La présente note de présentation ;
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps ;
- L'étude d'impact actualisée, son résumé non technique

3. PRESENTATION DE LA ZAC DES HAUTS DE MARCOUVILLE

3.1 Principaux objectifs de l'opération

Le projet doit permettre de redonner au quartier de Marcouville sa vocation originelle de quartier à vocation mixte d'habitat, commerces et services tout en l'ouvrant vers l'extérieur, afin de mettre fin aux problématiques de sécurité et redonner un cadre de vie qualitatif et attractif aux habitants. Les enjeux majeurs du projet sont ainsi de parvenir à :

- Désenclaver le quartier en l'ouvrant sur la Ville et l'Agglomération ;
- Répondre aux besoins des habitants, notamment en réduisant de manière significative et durable les charges et répondre aux problématiques de sécurité
- Faire du quartier Les Hauts de Marcouville un lieu vivant et attractif et lui redonner une image positive ;
- Retrouver une mixité d'usage (habitats, activités économiques, commerces, services, équipements) ;
- Attirer au sein du quartier les usagers extérieurs et renforcer la vie de quartier avec un cadre de vie agréable ;
- Inscrire le quartier dans la démarche « Quartiers Résilients » afin de réaliser un projet adapté aux enjeux du changement climatique et favorable à la santé ;

3.2 Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement de la ZAC des Hauts de Marcouville est la traduction spatiale et opérationnelle des objectifs généraux présentés précédemment. Il s'inscrit dans la volonté de requalifier et restructurer l'espace en s'appuyant sur les caractéristiques du site et les possibilités techniques et financières d'intervention sur les ouvrages existants.

Différentes études ont été réalisées afin de consolider ce parti d'aménagement :

- Relevés topographiques du quartier et alentours
- Etude d'impact initiale puis sa mise à jour, afin de d'apprécier les conséquences du projet d'aménagement et d'en limiter les effets négatifs. L'étude d'impact comprend en outre des études de spécialités : étude trafic, étude relative à la qualité de l'air, étude acoustique, diagnostic PEMD, faisabilité énergies renouvelables, diagnostic site et sols pollués, études des champs électromagnétiques, études faune flore quatre saisons, étude relative aux ilots de chaleur, étude densité urbaine.
- Diagnostic des réseaux existants
- Etude structure afin de vérifier la composition actuelle de la dalle, sa capacité portante et ayant permis d'ajuster les aménagements extérieurs qui y seront réalisés
- Etudes de faisabilité des démolitions de logements et de la dalle
- Etudes de faisabilité concernant le foyer de jeunes travailleurs (démolition partielle et transformation ou démolition totale)
- Diagnostic plomb et amiante avant travaux
- Etudes géotechniques et de perméabilité

- Etude de pollution
- Bilan carbone de l'opération d'aménagement
- Etude de maîtrise d'œuvre des espaces publics (stade AVP) et étude de coordination urbaine

Le projet a fait l'objet d'ajustements suite aux études engagées depuis par le groupement de maîtrise d'œuvre des espaces publics (Atelier RUELLE / OGI / INDDIGO) et l'intégration de paramètres techniques et financiers complémentaires.

Par ailleurs différentes études thématiques ont permis également d'affiner la programmation :

Logements

- Etudes de maîtrise d'œuvre des démolitions de logements et de la dalle
- Etude de résidentialisation

Commerces et services

- Etude de programmation économique
- Etude de programmation extension – réhabilitation de l'équipement public en cœur de quartier

Stationnement et desserte

- Etudes de programmation liée à la rénovation et restructuration des parkings (programmation, sécurité, étude structure)

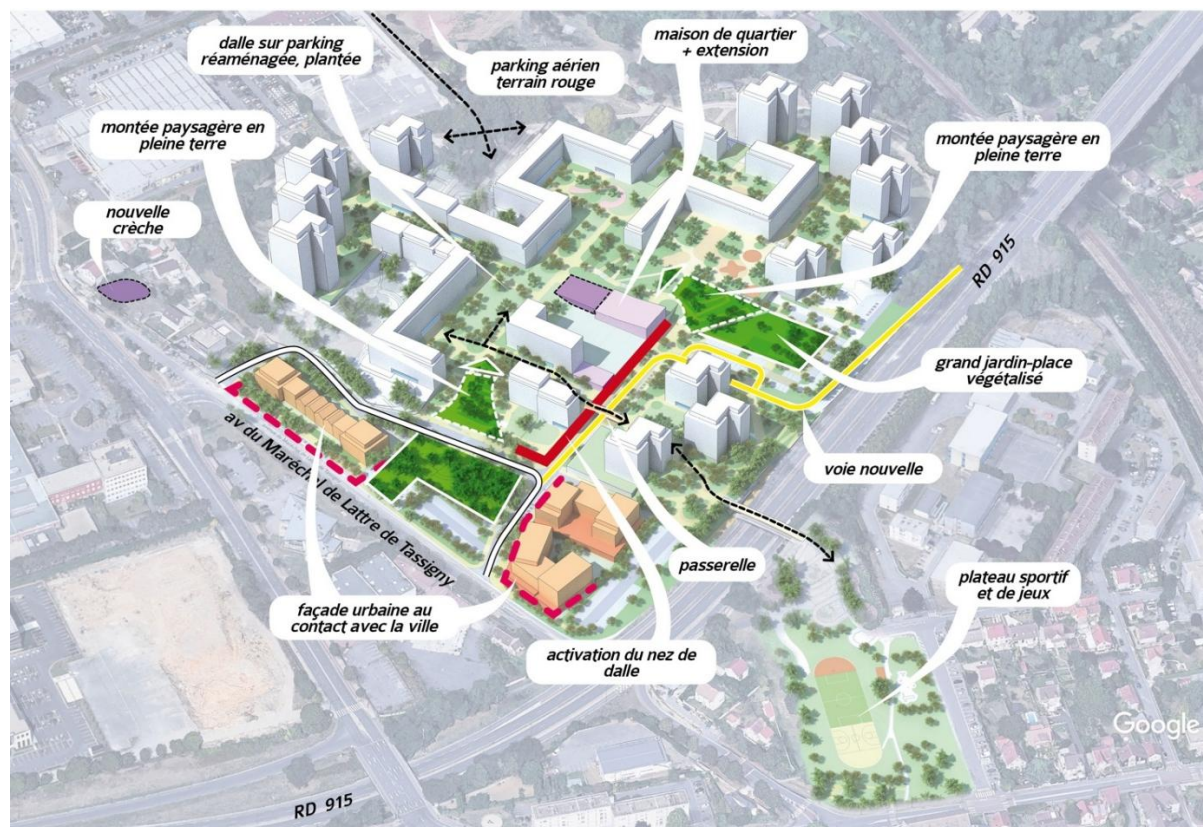


Schéma des grands axes de projet

3.3 Programmation prévisionnelle

Le programme du projet de renouvellement urbain acté dans la convention ANRU repose sur les interventions suivantes :

- **En matière d'Habitat :**

➤ ***Sous maîtrise d'ouvrage du bailleur social ERIGERE :***

- Démolition ciblée de 136 logements sociaux (LLS) : 46 LLS + 78 chambres du Foyer Jeunes Travailleurs (90 places)
- Résidentialisation de 807 logements sociaux,
- Reconstitution, hors site (ZAC Bossut et secteur Louvrais) de 96 LLS

➤ ***Sous maîtrise d'ouvrage de la CPA :***

- Acquisition et démolition de 10 logements privés

➤ ***Sous maîtrise d'ouvrage privée***

- Construction d'une centaine de logements au sud (mixité)

- **En matière d'équipements publics (sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Pontoise) :**

- Requalification et extension de l'équipement public La Baleine (maison de quartier, bibliothèque) permettant de renforcer la qualité de service pour les équipements et l'attractivité du quartier
- A proximité, hors ZAC, la réalisation d'une crèche

- **En matière d'aménagement, une opération d'aménagement d'envergure (sous maîtrise d'ouvrage de CPA) :**

- Démolition de bâtiments (crèche, auvent, passerelle d'accès à la Baleine, rampe, commerces au sud), démolition partielle de la dalle,
- Reprise d'étanchéité de la dalle conservée, réaménagement des espaces sur dalle,
- Reconfiguration et création d'espaces publics de grande qualité, création d'un nouvel accès au quartier depuis la RD 915 et d'une nouvelle trame viaire ainsi que de nouveaux équipements sportifs
- Aménagement d'un parking au Nord-Ouest de la ZAC
- Clarification foncière et de gestion ultérieure par des choix fonctionnels majeurs pour retrouver un niveau de charge acceptable et durable pour les locataires et les propriétaires et améliorer significativement et durablement la gestion du quartier

- **En matière de Programmation commerciale et services (sous maîtrise d'ouvrage mixte)**

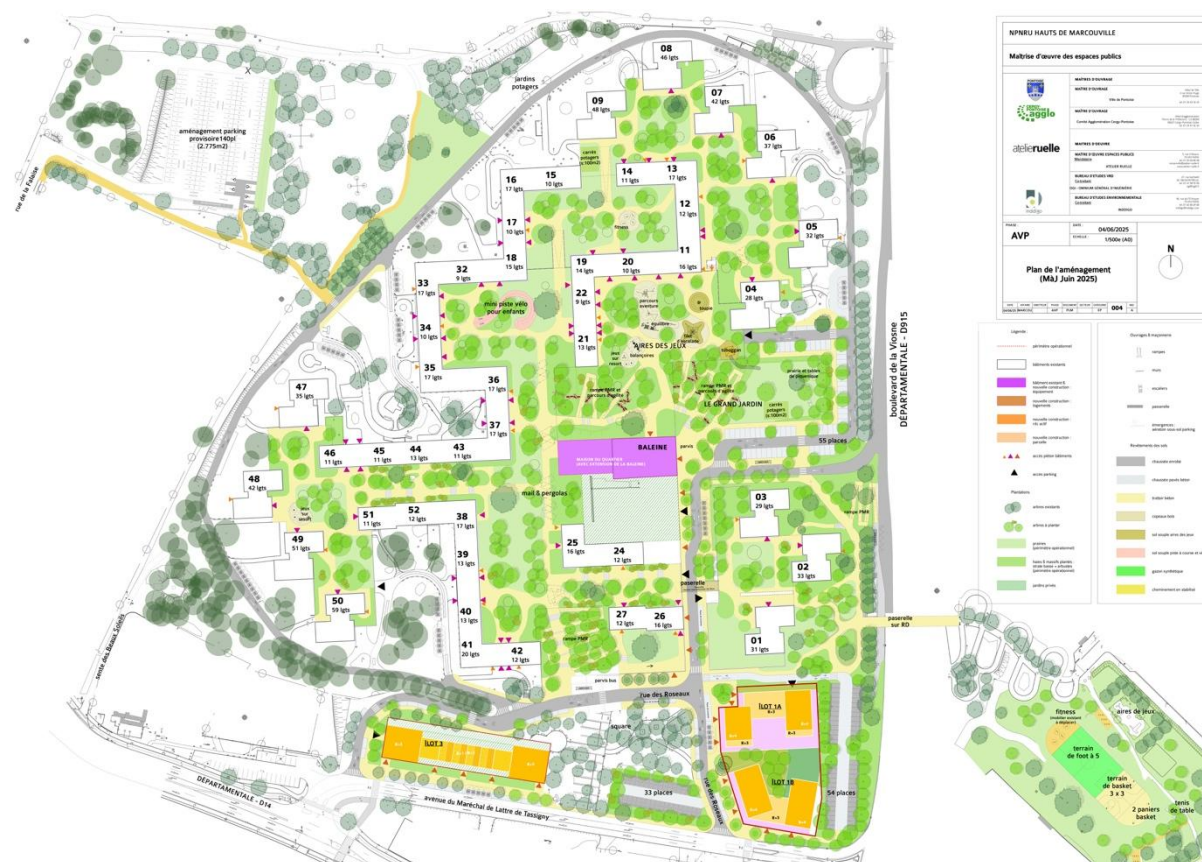
Intégration de commerces et de services en cœur de quartier avec l'implantation de six cellules au niveau des nez de dalle réhabilités

En frange sud-est du quartier, viendront s'implanter quatre autres cellules en RDC des nouveaux lots à construire

- **En matière de Stationnement (sous maîtrise d'ouvrage ERIGERE) :**

- Réaménagement et segmentation des stationnements en sous-sols en 5 parkings indépendants pour plus de sécurité

3.4 Les espaces publics



Plan de l'existant et du programme prévisionnel

➤ **Désenclavement et réorientation du quartier vers l'Est et le Sud**

La transformation principale de la morphologie du site s'effectuera sur la zone Est de la ZAC, les études urbaines ayant démontré la nécessité de rouvrir le quartier vers l'Est pour retrouver la logique de sa configuration initiale, perturbée par l'implantation de la Route Départementale peu après sa construction. Cette réouverture sera permise par le cumul de plusieurs interventions visant à améliorer l'accessibilité du quartier et son attractivité :

- La création d'un nouvel accès au quartier depuis le boulevard de la Viosne (RD915) afin de reconnecter le secteur des Hauts de Marcouville au reste de la Ville et de l'agglomération. Elle s'accompagne par ailleurs d'une réorganisation du réseau viaire et du schéma de circulation
- La démolition d'une partie de la dalle de parking afin de retrouver le niveau du sol naturel et permettre une renaturation, également une meilleure transition avec les abords du quartier et créer une véritable façade urbaine en nez de dalle.
- La réalisation d'un accès depuis la RD 915 permet également l'aménagement d'une véritable centralité urbaine autour d'une nouvelle voie bordée de commerces, d'équipements et de locaux d'activité. Cette nouvelle centralité comprend :
 - Le grand jardin paysager largement végétalisé permettant aux habitants de se retrouver dans un espace public qualitatif et agréable, véritable lieu de fraîcheur en été
 - Des commerces de proximité, des locaux d'activités, des équipements et une nouvelle offre de logements en accession, bordant des trottoirs élargis, offrant ainsi un véritable confort d'usage le long des nouvelles façades urbaines.
 - Une poche de parking public à durée limitée sera aménagée pour les commerces

La place s'accroche à l'Est sur le talus bordant le boulevard de la Viosne. Les arbres existants sont sains, de haute taille et offrent des fûtaies permettant de camoufler le trafic métropolitain. Le projet a pour objectif de préserver au maximum ce qui constitue l'un des grands caractères du paysage de ce quartier.

Le cœur de quartier, actuellement une esplanade en grande partie désertée et dévitalisée, sera ainsi ramené sur le sol naturel accessible aux voitures et aux bus depuis le nouvel accès créé depuis la RD 915. Cela participera au désenclavement et à la sécurisation du quartier.

➤ **Les démolitions du projet :**

Pour permettre ces aménagements, le plan guide prévoit la démolition ciblée de certains immeubles, à savoir :

- 10 logements privés : Bâtiment 31 les Hauts de Marcouville
- 46 logements sociaux :
 - Bâtiment 29 les Hauts de Marcouville : 11 logements
 - Bâtiment 10 les Hauts de Marcouville : 14 logements
 - Bâtiment 28 les Hauts de Marcouville : 11 logements
 - Bâtiment 23 les Hauts de Marcouville : 10 logements
- Le foyer de jeunes travailleurs : 78 chambres
- La crèche municipale
- Les auvents au droit des commerces du cœur de quartier
- Les rampes et bâtiment d'accès à la Baleine,
- Les commerces situés à l'entrée Sud du quartier

Ces démolitions impliquent au préalable la maîtrise foncière du bâtiment de logements privés et le relogement de l'ensemble des habitants concernés.

La reconstitution de ces logements dans le respect du règlement de l'ANRU est prévue au sein de la ZAC Bossut à Pontoise en dehors du périmètre du Quartier Prioritaire de la Ville.

La crèche municipale sera relocalisée en frange sud du quartier.



Plan des démolitions bâtiments et dalle



Plan de localisation des futurs espaces publics

➤ **Modification des cheminements piétons et clarification des rapports entre le sol et la dalle**

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

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

- La création d'un axe Sud-Nord afin de connecter le square des Hauts de Marcouville (côté Avenue du Marchéal de Lattre de Tassigny) aux jardins partagés (côté de la vallée de la Viosne)
- La création de deux axes Est-Ouest, l'un venant prolonger la passerelle existante qui enjambe la Route Départementale et permet le lien entre le secteur des Hauts de Marcouville et le secteur du Clos de Marcouville, l'autre au départ de la nouvelle place vers le cœur de quartier

Chacun de ces axes permettront d'une part une traversée du quartier clarifiée sur dalle, et d'autre part l'atténuation de la rupture existante entre le niveau de la dalle et le niveau du sol par la création de liaisons au Sud et à l'Est.

Multiplier et renforcer les connexions douces au sein de la ZAC et de ses abords permettra plus largement d'inscrire les aménités du quartier dans la Ville de Pontoise.

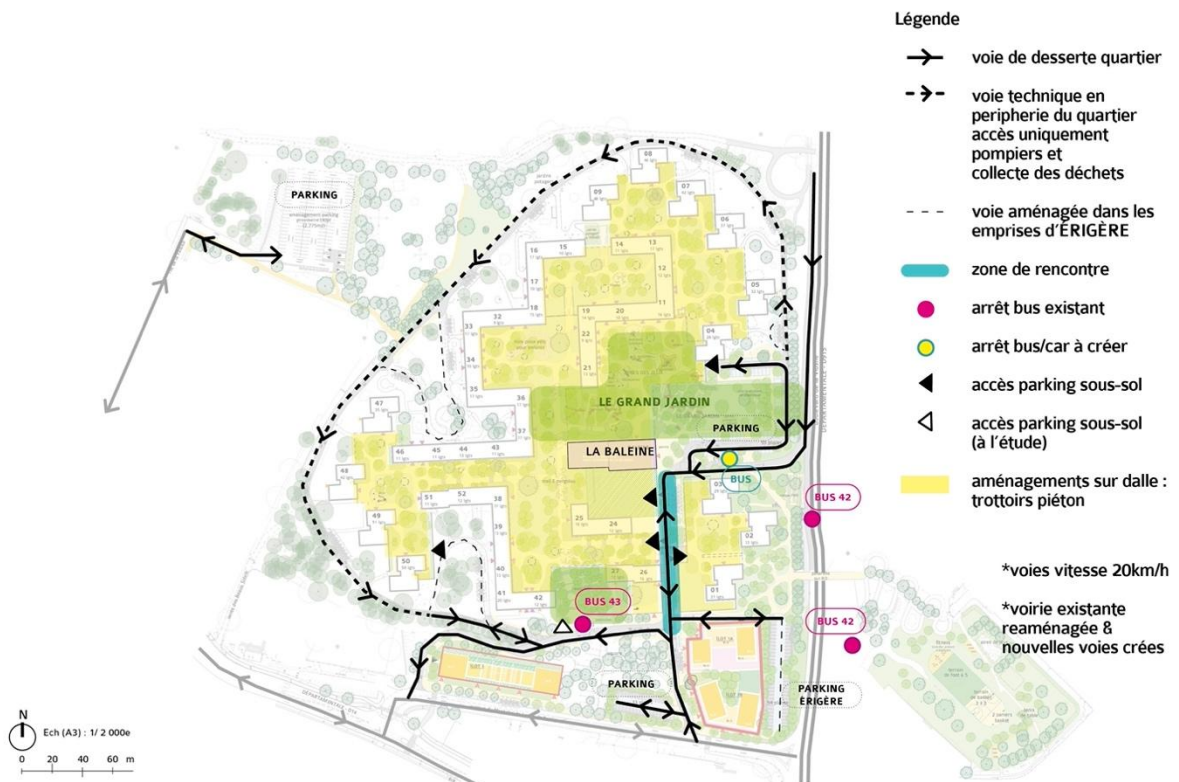
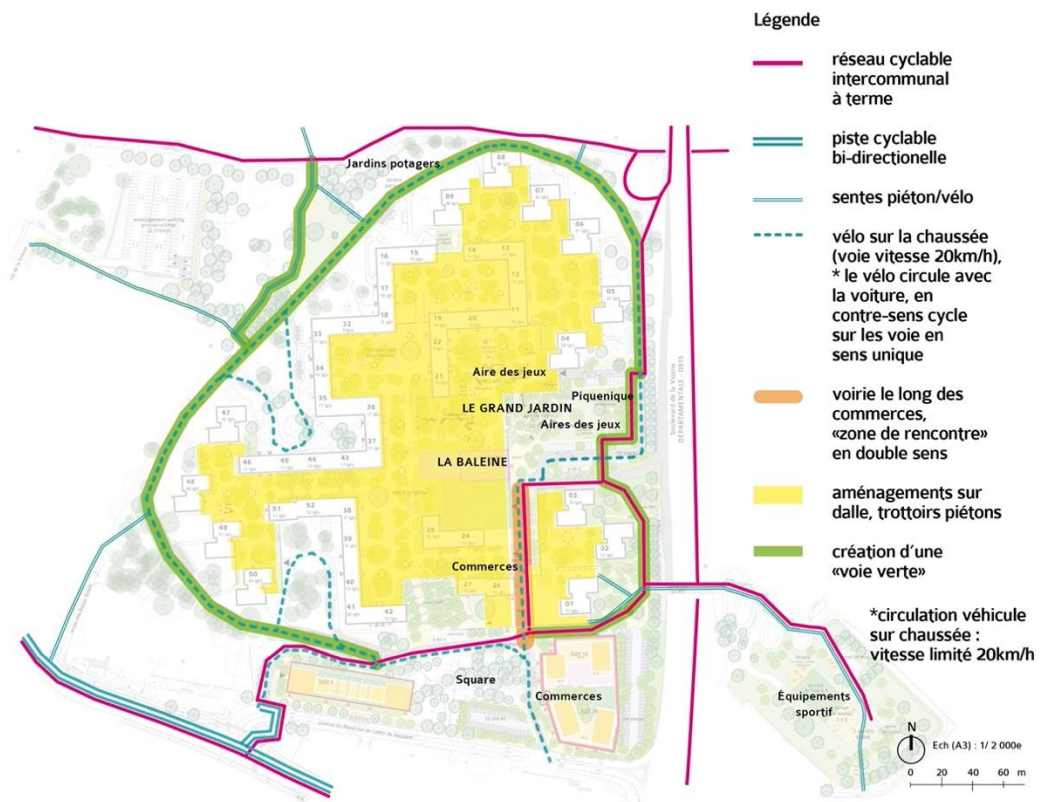


Schéma de circulation projetée



Les itinéraires cycles projetés

➤ **Réhabilitation et segmentation du parking souterrain**

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

Le projet vise à :

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

Au préalable, Cergy Pontoise Aménagement doit acquérir les box privés en sous-sols soit environ un tiers des box afin de pouvoir engager les travaux de réaménagement des sous-sols. A terme, la propriété et la gestion des sous-sols relèveront du seul bailleur Erigère, celles de la partie aérienne de la dalle relèveront de la Ville de Pontoise. Cette clarification foncière est primordiale pour clarifier les responsabilités afin de garantir la bonne gestion future du site, sa pérennité et entraîner une baisse significative des charges de copropriété pour les habitants.

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



Plan de segmentation du parking

➤ **Autres interventions intégrées au plan guide**

Les interventions suivantes sont également prévues :

- **Remise à neuf de l'ensemble des espaces sur dalle en lien avec la reprise complète de l'étanchéité** préalable à la réhabilitation du sous-sol. Cette intervention sera l'occasion de créer des **parcours PMR**, de nouvelles aires jeux, des issues de secours pour les parkings souterrains et favoriser la biodiversité et les **ilots de fraîcheur**.
- Refonte **du système de collectes des ordures ménagères** dans le cadre de l'amélioration de la qualité de vie des habitants et de la gestion globale du site permettant la mise en place du tri sélectif. A ce jour, la gestion des OM génère d'importantes charges pour les copropriétaires et est devenue sources de problèmes de salubrité et de sécurité (vide-ordures non condamnés, déchets entreposés dans le parking, amas à l'origine de graves incendies, etc.). Il est alors prévu la mise en place de bornes d'apport volontaire le long de la voie circulaire entourant la ZAC, elle-même requalifiée, permettant la collecte de la majeure partie des OM du quartier. Pour les bâtiments au Sud-Est du quartier, la collecte s'effectuera directement sur la voie publique. Enfin, la copropriété D bénéficiera d'un système de collecte mixte, son implantation en cœur de quartier sur dalle ne permettant pas une collecte en porte à porte ou en bornes d'apport volontaire (distance trop importante de la voie publique et de la voie circulaire).
- Réaménagement de l'entrée Sud du quartier qui accueillera notamment un programme d'accession à la propriété afin de **favoriser la mixité sociale**
- Résidentialisation des logements Erigere
- Création de **nouveaux équipements sportifs** à l'Est de la route départementale

3.5 Paysage et adaptation au changement climatique

Un autre enjeu fort du projet est de proposer un projet d'aménagement qui atténue les effets d'îlots de chaleur caractéristiques des opérations sur dalle du fait de la minéralité des sols et du peu de pleine terre et de végétation.

Le projet intègre :

- la préservation de la lisière arborée existante,
- une végétalisation plus ample facilitée par la démolition de partie de dalle ou la création de fosses facilitant les plantations.

Il est à noter également que la ZAC fera l'objet d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau relevant du régime déclaratif (superficie projet comprise entre 1 et 20 ha).

4. RAISON DU CHOIX DU PROJET

Conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, la ZAC des Hauts de Marcouville a fait l'objet d'une concertation préalable d'avril 2022 à mars 2024 ciblant les objectifs principaux définis ci-avant .

Les modalités minimum arrêtées étaient les suivantes :

- Publication d'un article dans le bulletin municipal de la Ville de Pontoise et dans le magazine « Treize comme Une »

Présentation du projet et de son contexte sur des panneaux en Mairie de Pontoise et à l'Hotel d'Agglomération avec mise à disposition d'un registre d'observation du public pendant six mois.

- lister ces modalités

Les modalités ci-dessus ont été suivies et enrichies des éléments suivants :

- Un premier temps dédié au partage du diagnostic, des enjeux et des fondamentaux du projet avec les habitants : en 2022
- Un second temps dédié à l'appropriation du projet par les habitants : entre janvier et septembre 2023
- Un troisième temps de travail de co-construction de l'approfondissement du projet de renouvellement urbain : entre octobre 2023 et février 2024
- Un temps de restitution pour partager autour des contributions des habitants : en mars 2024.

Les ateliers de concertation ont permis d'échanger avec les habitants en se concentrant sur une thématique à la fois. Les ateliers commençaient par une brève présentation du projet, des objectifs et des grandes orientations / invariants du projet et de la thématique abordée. Des moments de questions / réponses ont suivi chaque temps de concertation.

Plusieurs ateliers thématiques ont été organisés :

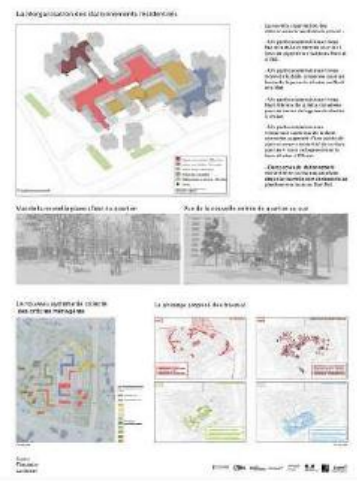
- Mobilité et stationnement
- Future place de quartier
- Eclairage public
- Quartier résilient et sante
- Gestion des déchets
- Commerces et services

Au total, près de 1000 personnes ont participé aux actions de concertation. Ce chiffre est à nuancer car des personnes ont participé à plusieurs actions de concertation.



Actions de concertation menées depuis 2022	Nombre de personnes
Phase de concertation pré CE ANRU 2022 (Ville ouverte)	110
Réunion de lancement 04/04/2022	50
Marches exploratoires (7 et 12 /04/2022)	20
Réunion publique de présentation des orientations et temps d'échange 13/05/2022	40
Réunions publiques	207
Réunion publique du 06 décembre 2022	100
Réunion publique du 27 septembre 2023	107
Présentation du projet :	158
Permanences les mercredis après-midis depuis le 19/04/2023	133
27 juin (présentation aux animatrices de la crèche)	10
Présence aux trois stands de la Sauvegarde	15
Ateliers de concertation adultes	225
Atelier de concertation mobilités et stationnement : 21 octobre 2023	17
Atelier de concertation place publique : 16 novembre 2023	15
Atelier concertation éclairage public : le 23 novembre 2023	5
Atelier de concertation quartier résilient santé/ biodiversité : le 30 janvier 2024	20
Atelier de concertation gestion des déchets copro D : 21 février 2024	4
Questionnaires commerces et activités dans le quartier : 27 et 28 février 2024	154
Ateliers de concertation place publique femmes de la maison de quartier : 9 février 2024	10
Ateliers avec des enfants / adolescents	62
28/06/2023 (réflexion sur ce que les enfants souhaiteraient voir à Marcouville : débat collectif)	5
23/08/2023 : Investis Marcouville : identification des lieux sur un plan puis cheminement et usages des espaces publics à Marcouville	6
30 août (organisé avec la bibliothèque) : suite du dernier atelier	3
15 novembre (organisé avec la bibliothèque) : atelier place publique	7
22 novembre (organisé avec la bibliothèque) : puzzle du plan de Marcouville puis itinéraires empruntés pour aller à différents lieux	7
29 novembre : une journée à Marcouville : dessins des différentes étapes d'une journée type à Marcouville	7
Semaine d'ateliers Archichouettes avec le CAUE (du 19 au 23 février) : Construction de la maquette du quartier rêvé	15
Ateliers de concertation adolescentes de la Maison de quartier	12
Mails reçus et réponses apportées	130
Evènements :	60
Inauguration maison du projet : samedi 17 juin 2023	40
Fête de quartier : samedi 23 septembre 2023	20
Restitution de la concertation : samedi 2 mars 2024	100

En plus des réunions et ateliers de concertation, des panneaux de présentation du projet ont été réalisés et présentés en Mairie de Pontoise et à l'Hôtel d'Agglomération accompagnés d'un registre d'observation public.

Panneau général**Panneau Le Projet urbain 1/2****Le projet urbain des Hauts de Marcouville****Panneau Le Projet urbain 2/2****Le projet urbain des Hauts de Marcouville**

Le projet de renouvellement urbain a été lancé en 2022 après un diagnostic partagé avec les habitants. Les principes du projet ont été présentés au public avant sa soumission à l'ANRU pour s'assurer qu'il répondait bien aux besoins locaux. Une concertation a été menée en parallèle des études approfondies pour co-construire le projet avec les habitants.

À partir de l'été 2023, des architectes-urbanistes ont été chargés de développer un « plan guide » et de compléter les études initiales. Des études techniques, géométriques, foncières et d'impact ont aussi été réalisées pour garantir la faisabilité du projet.

Les études d'avant-projet (AVP), qui consiste à détailler les aménagements des espaces publics et la programmation de commerces et de services, ont-elles aussi été enrichies par les contributions issues de la concertation et des ateliers organisés avec les habitants pour affiner les aménagements (espaces sur dalle, équipements sportifs, etc.) et les faire correspondre le mieux possible aux futurs usages.

Evolutions apportées au projet pour tenir compte des observations et apports du public

Mobilités et stationnements

Le projet de réaménagement vise à désenclaver le quartier des Hauts de Marcouville, à améliorer l'accessibilité et à réorganiser les mobilités piétonnes, routières et les stationnements.

Accès au quartier

L'aménagement du nouvel accès au quartier depuis la RD 915 permettra de désenclaver le quartier. Les habitants demandent à veiller à ce que cet accès ne devienne pas un raccourci et sature le quartier avec un flux très conséquent. Par ailleurs, ils demandent le maintien des arbres existants entre le quartier et la RD 915.

Suite aux études réalisées en lien avec le Département du Val d'Oise, le nouvel accès depuis la RD 915 sera aménagé via la contre-allée existante et sera limité à 30 km/h. La contre allée restera circulaire aux bus et véhicules jusqu'au croisement avec la rue du Maréchal de Tassigny. De ce fait, l'accès au quartier ne constituera pas un raccourci.

Les arbres existants seront majoritairement conservés, et une entrée de quartier qualitative sera réalisée.

Réaménagement des parkings

Les habitants souhaiteraient des entrées sécurisées, notamment par badge, profiter du réaménagement du parking pour disposer de places à proximité des logements et des câblages pour la recharge de véhicules électriques. Pour que les habitants circulent ne circulent plus dans les parkings mais via les espaces extérieurs, un réaménagement et bon entretien de ceux-ci sera nécessaire.

Le projet prévoit la réorganisation des parkings en 5 poches sécurisées, avec accès indépendants. Les habitants disposeront de box à proximité de leur logement, avec précâblage pour véhicules électriques.

La démolition partielle de la dalle permettra la création d'une place centrale et du nouvel accès au quartier afin de renforcer son attractivité. Le réaménagement de la dalle assurera un meilleur confort de circulation piétonne et PMR.

Parking provisoire

Les habitants souhaiteraient qu'un système d'attribution des places du parking provisoire soit mis en place avec un contrôle d'accès et une sécurisation du parking afin que le parking ne soit pas saturé. Ils demandent l'aménagement d'un accès depuis le quartier.

A la demande des habitants, un parking temporaire de 140 places sera aménagé pendant les travaux, avec contrôle d'accès et attribution de places, notamment pour les logements concernés par les travaux des sous-sols. Il sera relié par un chemin piéton éclairé.

Cheminements piétons et vélos

Dans le registre, les habitants pointent une détérioration de la passerelle qui enjambe la RD 915 et complique les déplacements vers l'école ainsi que le manque de sécurisation des itinéraires piétons vers l'école.

En ateliers, ils font état des revêtements des sols du quartier très abimés, les cheminements ne sont pas confortables, peu éclairés et peu sécurisés, l'absence de bancs est un obstacle au déplacement des personnes à mobilité réduite.

Intégré dans le périmètre du projet, la passerelle enjambant la RD915 sera remise en état afin d'améliorer les conditions de déplacement des habitants. Les cheminements piétons seront entièrement refaits pour améliorer confort, sécurité et accessibilité (notamment PMR), avec éclairage, bancs et revêtements renouvelés. Deux grands axes piétons structureront le quartier. Des itinéraires vélos et stationnements seront aussi créés pour les usagers des commerces et/ou de l'équipement public.

Adressage et signalétique

Bien que les habitants souhaitent conserver leur adresse actuelle, une signalétique plus claire sera mise en place, avec des repères visuels (mobiliers urbains, ambiances paysagères).

Transports en commun

Les habitants ont indiqué que le bus 43 était souvent bloqué par des véhicules garés en double file dans la rue des roseaux, ils ont demandé l'amélioration des arrêts de bus pour le confort des usagers (élargir les abribus pour les jours de pluie, plus d'assises), l'affichage en temps réel afin de maîtriser les temps d'attente et l'amélioration des accès.

Pour améliorer la desserte du quartier, la CACP a mis en place une nouvelle ligne de bus : la ligne 46 (vers la gare de Pontoise et le RER A).

Les arrêts de bus seront réaménagés : élargissement des abribus, éclairage, accessibilité PMR...

L'aménagement de la rue des roseaux sur laquelle se trouve l'arrêt de bus 43 sera étudié en phase AVP des espaces publics afin de trouver des solutions permettant aux bus de ne pas se retrouver bloqués derrière des voitures stationnées en double-file.

La future place publique

Lors de l'atelier participatif du 16 novembre 2023, un premier projet de place publique à dominante minérale a été présenté. Suite aux échanges avec les habitants, deux axes majeurs d'amélioration ont été retenus : la convivialité et la végétalisation.

Le projet a ainsi été repensé. La place sera désormais largement végétalisée, pensée comme un îlot de fraîcheur, favorisant la biodiversité et l'infiltration des eaux pluviales. Elle sera connectée aux corridors écologiques du quartier, avec la plantation de grands arbres.

Concernant la convivialité, l'aménagement visera à créer un espace intergénérationnel, propice aux rencontres et adapté à tous les âges. Une attention particulière sera portée à la limitation des nuisances sonores pour les riverains.

Enfin, les habitants ont souligné l'importance d'un stationnement adapté pour les commerces. Le parking à l'est de la place sera conservé pour limiter l'impact visuel depuis la RD 915. Il sera probablement géré en stationnement à durée limitée (disque) pour éviter l'usage résidentiel. Des emplacements livraisons et PMR sont également prévus à proximité.

L'éclairage public

Lors du diagnostic du 23 novembre 2023, les habitants ont signalé de nombreux dysfonctionnements d'éclairage : quartier mal éclairé, candélabres en panne et certains espaces où les habitants doivent utiliser leurs téléphones pour s'éclairer. Les parents sont particulièrement inquiets pour la sécurité de leurs enfants qui rentrent tard en hiver.

Un plan d'éclairage sera élaboré pour garantir une sécurité accrue, notamment dans les traversées de la RD 915, tout en respectant l'efficacité énergétique et la préservation de la biodiversité.

De plus, un chemin de terre reliant le quartier à l'arrêt de bus rue de la Falaise a été identifié comme particulièrement dangereux, surtout en hiver. Il est boueux, irrégulier, et non éclairé, ce qui incite les habitants à faire un détour. Un cheminement piéton éclairé sera donc intégré dans le projet, pour améliorer la sécurité et l'accessibilité de cet itinéraire.

L'aménagement d'un quartier résilient favorable à la santé, à la biodiversité et adapté au changement climatique

Le projet de réaménagement du quartier des Hauts de Marcouville vise à répondre aux besoins de santé, de bien-être et d'adaptation aux défis environnementaux, tout en intégrant les préoccupations des habitants exprimées lors des ateliers .

Accès aux soins :

Les habitants font état de la difficulté d'accès aux soins, le quartier n'ayant ni médecin, ni pharmacie. Le projet prévoit de créer un pôle médical et paramédical dans le quartier, potentiellement accompagné d'une pharmacie, en concertation avec les professionnels de santé locaux.

Cohésion sociale et bien-être :

- Les habitants souhaitent plus de lieux de rencontre et des espaces extérieurs conviviaux. La place publique sera un nouvel espace de convivialité, proche des commerces et des équipements publics. Le réaménagement des espaces sur dalle inclura des aires de jeux pour favoriser la rencontre entre habitants. L'objectif est de créer des ambiances paysagères variées et chaleureuses.

Pratique sportive :

Les équipements sportifs actuels sont très utilisés, mais principalement par des garçons. En raison des travaux, le terrain de basket et le city-stade devront être déplacés. Un terrain multisports sera aménagé dès 2026, à proximité de l'école Piette, permettant ainsi aux habitants de continuer à pratiquer du sport sans interruption. La mixité dans les pratiques sportives sera également favorisée par des aménagements adaptés, et des ateliers seront organisés pour impliquer les habitants.

Environnement et nuisances :

Les nuisances sonores et la pollution de la RD 915 sont une préoccupation majeure. Le projet prévoit l'amélioration des franchissements avec la rénovation de la passerelle. Ces aménagements incluent également l'ajout d'éclairage pour améliorer la sécurité, notamment la nuit. Une étude d'impact a été réalisée pour mesurer les nuisances sonores et les impacts sur la qualité de l'air, en collaboration avec le Département du Val d'Oise.

Changement climatique :

Afin de lutter contre les effets du changement climatique, le quartier sera réaménagé pour offrir plus d'ombre et de fraîcheur pendant les vagues de chaleur. Le projet inclut la plantation de nouveaux arbres, le maintien des arbres existants et la végétalisation des espaces sur dalle. Des îlots de fraîcheur seront créés pour améliorer le confort thermique, et des points d'eau et des ombrières seront étudiés pour leur implantation en fonction des besoins.

La gestion des déchets

Le projet vise à réorganiser la collecte des déchets, notamment en supprimant la collecte via les sous-sols (coûteuse et problématique sur le plan sanitaire), et en instaurant le tri sélectif. La collecte sera assurée par la CACP via deux dispositifs :

- Bornes d'apport volontaire le long de la voie pompier,
- Collecte en porte-à-porte pour certaines bâtiments (les plus éloignés de la voie pompier)

Des études sont en cours pour vérifier la faisabilité technique et urbaine des scénarios proposés. Le service déchets de la CACP, l'aménageur et la maîtrise d'œuvre participent déjà à ces travaux.

Les commerces et activités du quartier

A travers le questionnaire dédié aux commerces et activités du quartier réalisé les 27 et 28 février, les habitants ont notamment demandé à conserver une supérette telle que le super primeur, des petits commerces de proximité, un café, l'implantation d'une offre de soins mais aussi de la police municipale.

Une étude économique du quartier, lancée en décembre 2023, comprend un diagnostic territorial qui intègre ces demandes. L'équipe projet échange avec les commerçants actuels pour identifier ceux intéressés par des locaux commerciaux dans le futur cœur de quartier, et recense les entrepreneurs locaux pour les accompagner dans le développement de leurs activités grâce à de nouveaux espaces aménagés.

Parallèlement, un pôle médical et paramédical, associé à une pharmacie, est à l'étude avec les professionnels de santé locaux.

La Maison du projet

De plus, une maison du projet a été ouverte en avril 2019. Située en cœur du quartier, il s'agit d'un lieu majeur pour permettre aux habitants et associations locales de s'informer, de s'approprier le projet et d'y contribuer. Des permanences hebdomadaires sont tenues depuis le début de la concertation et jusqu'au démarrage des travaux par la chargée d'animation de la Ville de Pontoise au sein du quartier dans la Maison du projet.

Elle permet d'être un relai entre les habitants du quartier et les porteurs de projet, de les informer sur les différents éléments du projet et les processus en cours et de les associer aux différents temps forts comme les réunions publiques et les ateliers de concertation et de pouvoir répondre à leurs interrogations.

La Maison du projet a joué un rôle important dans l'appropriation du projet urbain et notamment grâce aux différentes concertations lancées sur des éléments du projet (aménagement de certains espaces, implantation des commerces et activités, programmation de la future place de quartier...)