



ETUDE D'IMPACT – RESUME NON TECHNIQUE

Projet du haras

Marly-la-Ville

Février 2024

Groupe 3f

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement



MAÎTRE D'OUVRAGE

RAISON SOCIALE	Immobilier 3f
COORDONNÉES	159 rue Nationale 75638 PARIS CEDEX 13
INTERLOCUTEURS	Camille Dia – Directrice adjointe grands projets et opérations d'aménagement Tél : 01 86 21 71 62 / 07 62 76 70 92 Mail : camille.dia@groupe3f.fr Julia MUNARRIZ POLO Tél : 06 69 58 49 64 Mail : julia.munarriz-polo@groupe3f.fr

SCE

COORDONNÉES	Agence de Paris 9 boulevard du Général de Gaulle 92120 Montrouge Tél. 01.55.58.13.20 E-mail : sce@sce.fr
INTERLOCUTEURS	Monsieur DODEUX Geoffroy Tél. 06.74.51.45.13 E-Mail : geoffroy.dodeux@sce.fr

RAPPORT

TITRE	Étude d'impact des projets d'aménagement du Haras à Marly-la-Ville – Résumé non technique
NOMBRE DE PAGES	74
OFFRE DE RÉFÉRENCE	P20002790
N° COMMANDE	Bon de commande AM210041

SIGNATAIRE

RÉFÉRENCE	DATE	RÉVISION DU DOCUMENT	OBJET DE LA RÉVISION	RÉDACTEUR	CONTRÔLE QUALITÉ
231053	08/02/2024	V1	Rédaction	MVE	GDO
231053	18/02/2025	V2	Mise à jour du VMN	MVE	GDO

En vue de considérer l'ensemble du projet d'aménagement, l'étude Faune, Flore, Habitats a été reprise pour être complétée par l'ajout des inventaires et des impacts sur le secteur de l'OAP 3.

Egalement, une erreur matérielle s'était glissée dans les textes et documents graphiques concernant la numérotation du lot 3, qui désignait parfois les espaces publics, parfois le groupe scolaire. Désormais, le lot des espaces publics sera le lot 3, tandis que le lot du groupe scolaire sera le lot 4. Le tableau ci-dessous corrige cette erreur et met la dénomination en conformité avec les autorisations d'urbanisme auxquelles cette étude d'impact est annexée

Ces modifications sont identifiées en surlignage bleu dans le présent document.

Sommaire

1. Introduction	4	7. Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000	62
1.1. Rappel du cadre réglementaire	4	8. Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables	63
1.2. Localisation du site d'étude	4	8.1. Contexte de l'étude	63
2. Description du projet	5	8.2. Bilan des consommations	63
2.1. Genèse et contexte du projet	5	8.3. Revue des énergies renouvelables envisageables	63
2.2. Caractéristiques du projet	6	8.4. Comparatif des scénarios pour la desserte en chauffage et eau chaude sanitaire.....	64
2.3. Concertation.....	24	8.5. Energies renouvelables pour la desserte en électricité.....	64
2.4. Justification du choix du projet	25	8.6. Conclusion.....	64
2.5. Description de la phase opérationnelle du projet	25	9. Etude d'optimisation de la densité	64
3. Description des solutions de substitution et justification du projet.....	32	10. Compatibilité du projet	65
4. Description de l'état initial de l'environnement	35	10.1. Planification en matière d'urbanisme	65
5. Synthèse des impacts et des mesures envisagées.....	41	10.2. Schémas, plans et programmes.....	66
5.1. Préambule : cadre méthodologique	41	11. Estimation des coûts et modalités de suivi des mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet	68
5.2. Synthèse des impacts et mesures en phase travaux	42	11.1. Estimation du coût des mesures.....	68
5.3. Synthèse des impacts et mesures en phase exploitation.....	52	11.2. Modalités du suivi de ces mesures.....	70
5.4. Synthèse des incidences négatives résultant de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs.....	60	12. Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement et la santé et difficultés rencontrées, auteurs des études.....	72
6. Appréciation des effets cumulés avec d'autres projets connus	61	12.1. Introduction	72
6.1. Projets connus.....	61	12.2. Auteurs de l'étude d'impact.....	72
6.2. Impacts temporaires (phase travaux).....	61	12.3. Analyse des méthodes utilisées et difficultés rencontrées.....	72
6.3. Impacts permanents (phase exploitation)	61	12.4. Déroulement de l'étude et difficultés rencontrées	73

1. Introduction

1.1. Rappel du cadre réglementaire

L'étude d'impact a été instituée par la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. L'article L. 122-1 du Code de l'Environnement précise que « *Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.* »

Les articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'Environnement rassemblent l'ensemble des dispositions relatives au champ d'application, au contenu et au contrôle de l'étude d'impact.

Immobilière 3F est maître d'ouvrage d'un projet de développement urbain du Haras Nord sur sa partie nord à Marly la Ville (95). Conformément à la réglementation en vigueur, l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2018 (ratifiée par la loi n°2018-148 du 2 mars 2018), le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes, et du décret n°2018-435 du 4 juin 2018 modifiant des catégories de projets, plans et programmes relevant de l'évaluation environnementale, catégories listées à l'annexe l'article R.122-2 du code de l'environnement, cette opération relève de la rubrique 39 soumise à évaluation environnementale systématique° «Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha».

1.2. Localisation du site d'étude

La zone d'étude est localisée en périphérie Sud/Est de la commune de Marly-la-Ville (Val-d'Oise, 95), au droit de l'ancien Haras, implanté sur les 30 hectares du parc de son ancien château, et qui, depuis 1926, appartenait à la dynastie de l'Aga Khan qui y menait une activité d'élevage d'étalons pur-sang destinés à des courses prestigieuses. En 1974, du fait de l'urbanisation de la commune, le haras a fermé et ses activités ont été transférées à Chantilly. Depuis, le parc est resté en friche.

Actuellement, le site d'étude est longé au Sud/Ouest par la RD184, au Sud par la RD9, par un sentier au Sud/Est, par une rue au Nord-Est et enfin par une zone d'habitation au Nord/Ouest. L'ensemble du périmètre d'étude à une superficie totale de 30,7 hectares.

Le haras est situé au cœur du village historique de Marly-la-Ville, composé de petites maisons de bourg à caractère très rural. Malgré une croissance de l'urbanisation pendant les années 1970, la commune a conservé un caractère encore très rural avec une occupation du sol qui est toujours à dominante agricole, soit 60% du territoire communal. Le site d'étude est entouré à l'Est et au Sud d'espaces agricoles.

Le foncier du site d'étude est partagé sur la parcelle AA parmi les propriétaires suivants :

- ▶ n°248 appartenant à la CARPF
- ▶ n°3 appartenant à la CARPF
- ▶ n°327 appartenant à la mutuelle La Mayotte
- ▶ n° 328 appartenant à la CARF
- ▶ n° 329 appartenant à l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France)

Figure 1 – Le paysage de Marly-la-ville



Source : SCE, 2023

Figure 2 – Plan de situation rapproché



Source : Open Street Map, BD Topo

2. Description du projet

2.1. Genèse et contexte du projet

La commune de Marly la Ville est soumise aux obligations de la loi SRU depuis le 1er janvier 2013, à l'occasion de la transformation de la Communauté de Communes à laquelle elle appartenait en Communauté d'Agglomération. Au 1er Janvier 2013 le taux de logements sociaux était de 7,24% ainsi 480 logements locatifs sociaux (LLS) étaient à réaliser pour atteindre un objectif de 25%.

Pour s'y préparer, la Commune a engagé :

- ▶ Dès 2007, l'élaboration de son PLU dans une large concertation publique jusqu'en 2013. Le PLU vise un développement urbain sur le secteur du village et en particulier sur les anciennes fermes et une partie du Haras. Ces secteurs ont fait l'objet de 5 OAP totalisant une capacité estimée entre 734 à 814 logements.
- ▶ En matière de maîtrise foncière, la ville avec l'appui de la CARPF et de l'EPFIF a acquis en 2013-2014 les OAP 2, 5 et 6 (9,4 M€) et la Commune a acquis l'OAP 3 en 2021 (2,6 M€).

Ce secteur de développement urbain communal présentes les spécificités suivantes :

1. Le secteur du Village de Marly la Ville est la partie la plus ancienne de la commune constituée autour de la rue Gabriel Péri (RD 184). C'est un « village rue » aux fronts bâtis rapprochés aux nombreux équipements avec une voie structurante qui relie Fosses au Nord et Louvres au Sud.
2. Au centre du village, l'Eglise Saint-Etienne est classée au titre des monuments historiques (MH 8/12/1933). Ses abords sont protégés par une servitude sur un rayon de 500 mètres autour du monument. Les constructions sont soumises à l'avis des architectes des Bâtiments de France (Avis conforme).
3. L'acquisition du secteur du Haras d'environ 30 ha (OAP 5 et 6) est assortie « d'une obligation de faire » sur l'OAP 6 de l'accueil de structures médico-sociales sur 5 ha et d'une activité équestre et de loisirs sur 17 ha.
4. La commune a souhaité inclure dans son projet de développement un volet d'accueil du public en situation de handicap avec l'IME Madeleine BRES sur le secteur de l'OAP2 et une IME en construction sur le secteur de l'OAP 6.

Conformément aux dispositifs réglementaires de la loi SRU, des objectifs triennaux de rattrapage du déficit de LLS ont été successivement mis en œuvre : 2014-2016 (90 LLS en partie sur une emprise de l'OAP 3), 2017-2019 (115 LLS sur l'OAP 2), 2020-2022 (176 LLS sur le secteur SUD de l'OAP 5). La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires. L'objectif de rattrapage de 2023-2025 est fixé à 98 LLS. Le contrat de mixité sociale en cours de finalisation avant signature entre la Préfecture, la Commune de Marly la Ville, la Communauté d'Agglomération de Roissy Porte de France, l'EPFIF et le bailleur social I3F définit un objectif de rattrapage du déficit de LLS pluriannuel comprenant 84 LLS estimés sur la triennale 2026-2028 et 77 LLS estimés sur la triennale 2029-2031. Il s'agit donc d'un rattrapage d'environ 640 LLS qui est en cours depuis 2014.

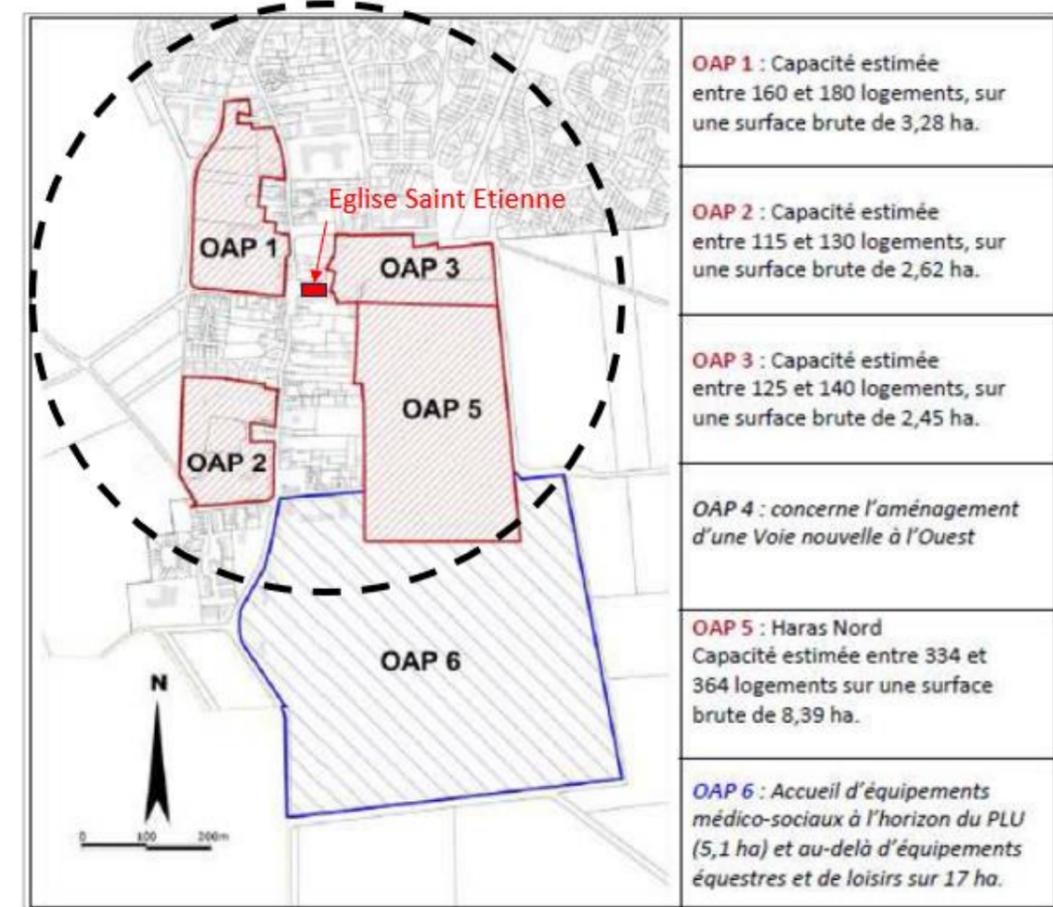
L'accueil des nouveaux habitants en centre bourg de Marly-la-Ville s'accompagnera d'un renforcement des équipements scolaires et d'un renforcement des services et des commerces en limite Nord (rue Salengro) de l'OAP3.

L'organisation voulue et menée par la Commune s'appuie sur un comité de pilotage comprenant la CARPF, l'EPFIF, les représentants des services de la DDT PPLH, de l'ABF, du CAUE et du bailleur social I3F. Le choix du site du Haras NORD à l'occasion de la triennale 2020-2022 de 210 logements dont 176 LLS résulte de la volonté d'accueillir dans les meilleures conditions les nouveaux projets d'habitation et de lieux de vie en les situant au cœur du centre bourg à proximité immédiate des équipements et des services.

En effet, l'aménagement de ce secteur est déjà amorcé par un projet de 243 logements (dont 115 LLS) et un institut médical éducatif. Ces deux projets sont desservis par une nouvelle voie : la rue du Colombier, axe Ouest-Est qui relie la rue Gabriel Péri au Chemin des Peupliers.

L'aménagement du Haras se poursuivra ainsi au nord en interface avec la réflexion portée sur le cœur de bourg et l'OAP3. L'objectif est de conserver une cohérence paysagère et architecturale avec les projets en cours de réalisation et de proposer un maillage de circulation douce pour relier les nouveaux quartiers et la ville existante.

Figure 3 : Schéma programmatique des OAP à l'horizon du PLU



Source : PLU Marly-la-ville

Le site du Haras s'étend sur 30 hectares. Cette immense prairie en friche est structurée par trois alignements d'arbres et délimité par linéaire de mur. Le site est situé pour une large partie dans le périmètre de protection des abords de l'Eglise Saint Etienne classée au titre des monuments historiques

Le projet porte particulièrement sur l'aménagement du nord du Haras, l'OAP5. Ce périmètre du site n'a jamais été construit : il a accueilli au 18ème siècle une partie du parc du château de Marly-la-Ville, puis la partie cultivée d'une ferme au 19ème siècle et enfin par un haras le long du 20ème siècle. Il est aujourd'hui occupé par des prairies en friches. Ce nouveau quartier répond à plusieurs enjeux :

- ▶ **Préserver l'identité** « rurale moderne » de Marly, les qualités paysagères et environnementales
- ▶ **Agir pour une meilleure répartition des flux** sur le territoire et une amélioration de l'offre alternative à l'automobile (transports collectifs, piétons, vélos)
- ▶ **Assurer la re-dynamisation du village**, dans le respect des équilibres économiques, environnementaux et sociaux - Mettre en valeur et amplifier le patrimoine bâti et paysager. La relation du site avec l'église devra être très soigneusement travaillée, en s'efforçant de préserver la relation historique de l'église avec l'ancien village, avec son clocher dominant la silhouette du village et l'ensemble de constructions anciennes.

2.2. Caractéristiques du projet

a programmation du secteur n'a cessé d'évoluer depuis juin 2019. Le présent plan guide est la synthèse des contraintes et volontés de tous les acteurs du projet. Il sera sûrement amené à évoluer, notamment avec le concours prévu sur le lot 4 « groupe scolaire » et l'aménagement du sud du Haras, l'OAP6, cette évolution pourra donner lieu à une actualisation de l'étude d'impact.

Paysage et patrimoine

Le patrimoine bâti et paysager participe à l'identité du lieu. Le projet s'inscrit dans le périmètre historique de l'église Saint Étienne. Le projet porte sur l'aménagement du secteur du haras et les liaisons entre le centre-bourg existant et les futurs lots de logements et équipements.

- ▶ Les murs comme trame structurante du centre-bourg et sur lesquels le projet devra s'appuyer
- ▶ Des percements ponctuels du mur situé au Nord du Haras (permettre des continuités physiques et visuelles entre l'OAP5 et l'OAP3) - des cônes de vues à maintenir et à valoriser

Cheminement doux

- ▶ Créer des liaisons entre le Haras et le centre-bourg
- ▶ Identifier les trajectoires et les déambulations (les différents parcours usagers, notamment les écoliers, les parents, les habitants, etc.)

Option de voirie

4 accès sont prévus pour desservir le cœur du Haras :

Une desserte connecte le chemin des peupliers 'accès 1) à la rue du Haras (accès 1b). Cette boucle permet de desservir les futurs lots de logements. La rue du Colombier permet de desservir les logements et l'institut thérapeutique. Il s'agit d'une nouvelle desserte qui relie la rue Gabriel Péri (accès 3) au chemin des peupliers (accès 2).

Un mail piéton est également prévu entre le lot 1 et le lot 4 d'équipement scolaire afin de prévoir le parcours des pompiers, camion poubelle et un dépose-minute pour l'école.

Stationnement

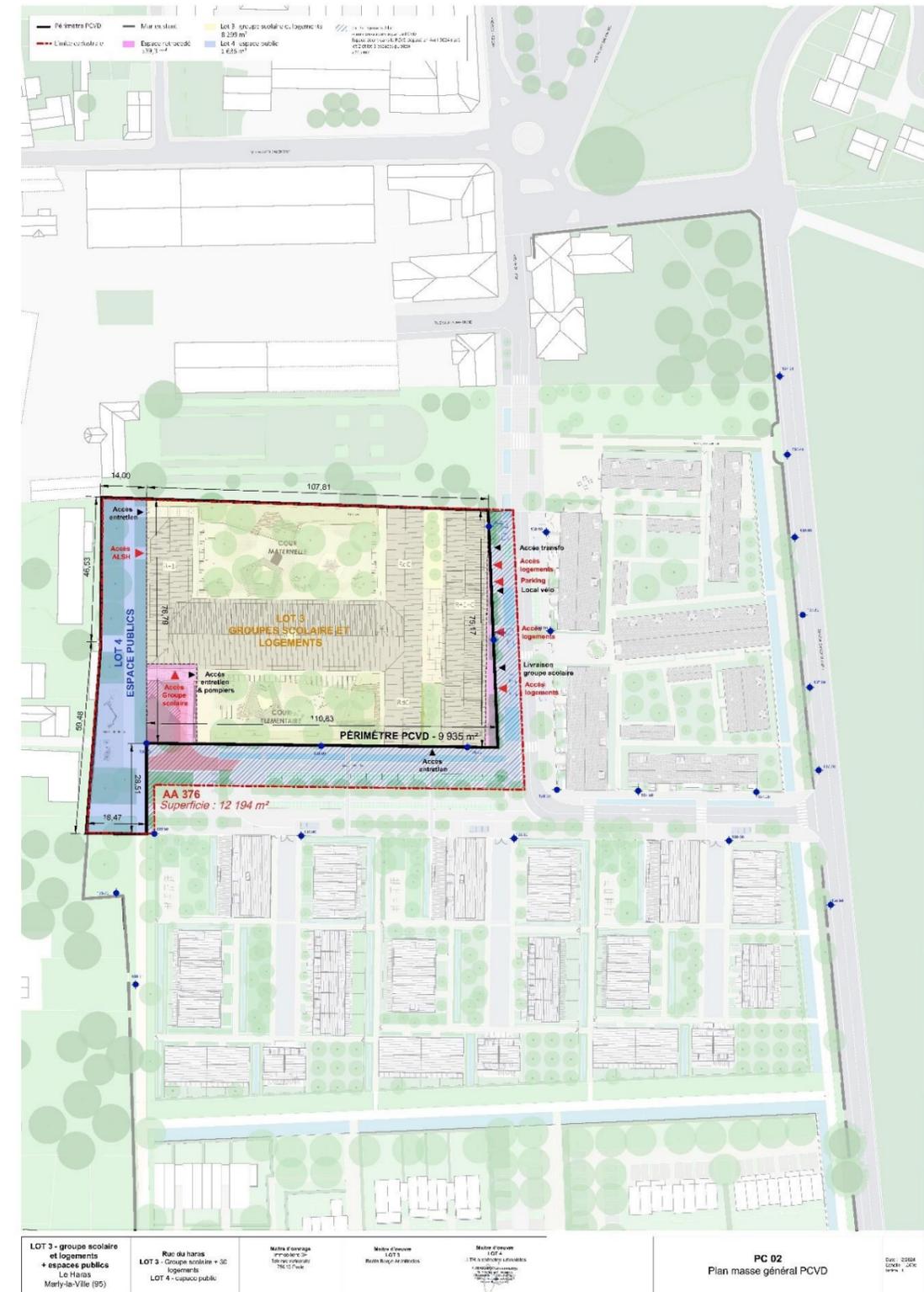
L'implantation du stationnement public est un enjeu majeur pour le secteur nord de l'OAP5. A proximité de l'église et du centre-bourg, une attention particulière doit être portée au traitement paysager de ces espaces.

Résilience et démarche vertueuse

Une porosité des sols sera à rétablir dans le futur aménagement, notamment pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'humidité du sol présente à quelques mètres sous le niveau du sol actuel.

- ▶ Conservation et mise en valeur du patrimoine bâti et végétal
- ▶ Végétaliser les cheminements piétons avec des îlots de fraîcheur
- ▶ Proposer des éclairages doux et à détecteurs de présence.

Figure 4 : Plan masse (Décembre 2024)



Source : I3F, 2024

2.2.1. Projets en cours

Sur l'ensemble du site, plusieurs projets sont en cours :

1. Le premier projet amorcé sur le site du Haras est l'opération de 240 logements réalisés par FONCIM (livré fin 2024)
2. En parallèle, le dépôt d'un PA a permis de créer le tracé de la nouvelle rue du Colombier, qui traverse le Haras (axe est-ouest). Le second lot a été attribué à la construction d'un équipement médico-social porté par la Mutuelle de la Mayotte (en cours de chantier porté par la CARPF).
3. Un plan guide a été réalisé sur l'ensemble du Haras pour déterminer le périmètre de prochaines opérations. Ce schéma directeur a permis d'esquisser le nord de l'OAP5 et d'arrêter une programmation.
4. Un concours et des fiches de lots ont été réalisés sur le nord de l'OAP5. Un découpage parcellaire privé public est proposé. Une réflexion sur les espaces publics et le maillage viaire est amorcée.
5. En parallèle, la ville lance une étude sur le cœur du bourg menée par l'agence AME. Leur réflexion porte sur l'OAP3 (le cœur de ferme) et les connexions entre le nord du Haras et le centre-ville.
6. I3F est en charge de l'aménagement du secteur nord de l'OAP5 avec 210 logements répartis en 2 lots (ces lots font l'objet d'une autorisation d'urbanisme déposée en début d'année 2024), l'aménagement des espaces publics et la création d'un groupe scolaire. De plus l'étude porte également sur l'OAP3 et le fonctionnement du cœur de bourg. Une réflexion est également menée sur les futurs bâtiments sans usages (écoles, postes, ...)

Figure 5 : Localisation des projets en cours



Source : COPIL, 2023

2.2.2. Programmation

Les espaces publics de l'OAP5 se divise en 4 lots :

- ▶ LOT 1 : 130 logements dont 40 en accession sociale et 90 en location sociale
- ▶ LOT 2 : 80 logements dont une résidence intergénérationnelle
- ▶ LOT 3 : espaces publics
- ▶ LOT 4 : groupe scolaire de 17 classes élémentaire et maternelle, un centre ALSH et un restaurant scolaire. 30 logements sociaux

Ils sont conçus dans la continuité des espaces publics amorcé au sud de l'OAP5 et des futurs aménagements de l'OAP3, le cœur de bourg. Ces prescriptions transmettent un parti paysagé, des ambiances et des dimensions type à intégrer à la mise en œuvre des espaces publics. Elle vise à assurer une cohérence à l'échelle de la commune.

Figure 6 : Zone de projet - Délimitation public privé



Source : Plan Guide, LLTR Architectes Urbanistes

2.2.2.1. L'espace public

2.2.2.1.1. Les cheminements

LES VOIRIES

Le dessin des voiries est aujourd'hui acté avec la création d'une voie en « L » qui relie au nord la route du Haras, et à l'est le chemin des peupliers. Un mail paysagé permet de desservir l'école et le lot 1. Un des enjeux est de minimiser la place de la voiture tout en respectant les contraintes incendies, de collectes de déchets et de d'accessibilité aux ERP.

LE STATIONNEMENT

Les besoins identifiés sont :

- ▶ Dépose minute de 30 places pour la future et ancienne école au plus proche de l'accès des écoles
- ▶ Quelques places visiteurs
- ▶ Stationnement d'un bus scolaire ponctuellement

Idées de principe :

- ▶ 1 arbres toutes les 5 places
- ▶ Sol poreux tout en respectant les norme PMR

LES REVÊTEMENTS DE SOLS

Les revêtements de sols seront, dans l'ensemble, similaire au reste de matériaux utilisé dans l'ensemble de l'opération du Haras. Une attention particulière sera portée sur le mail partagé et sur la placette au nord de lot 2, articulation entre le maillage existant et projeté. Des matériaux plus qualitatifs seront proposés tels que des pavés et du bétons balayé claire.

GESTION DES AUX PLUVIALES

Les eaux pluviales récolté sur le lot 1 et les espaces publics à l'est et à l'ouest de ce lot sont prévu au dossier loi sur l'eau pour se déverser dans le bassin de rétention au sud de l'OAP5. Le lot 2 se déverse vers le bassin de rétention existant au nord de l'OAP3

PALETTE VEGETALE

La palette végétale proposée tend à proposer, pour les différents projets, une déclinaison de végétaux majoritairement issus du Bassin parisien.

Des cépées peuvent ponctuer la strate arborée, dans un ratio de 20% de cette strate végétale. Par ailleurs, des arbres aux fruits comestibles sont encouragés à être plantés. Un espace « verger » peut être aménagé dans chaque îlot.

Les haies, en limite des jardins ou de parcelles, seront composées à 60% d'espèces arbustives persistantes. Une variété d'espèces arbustives est vivement encouragée.

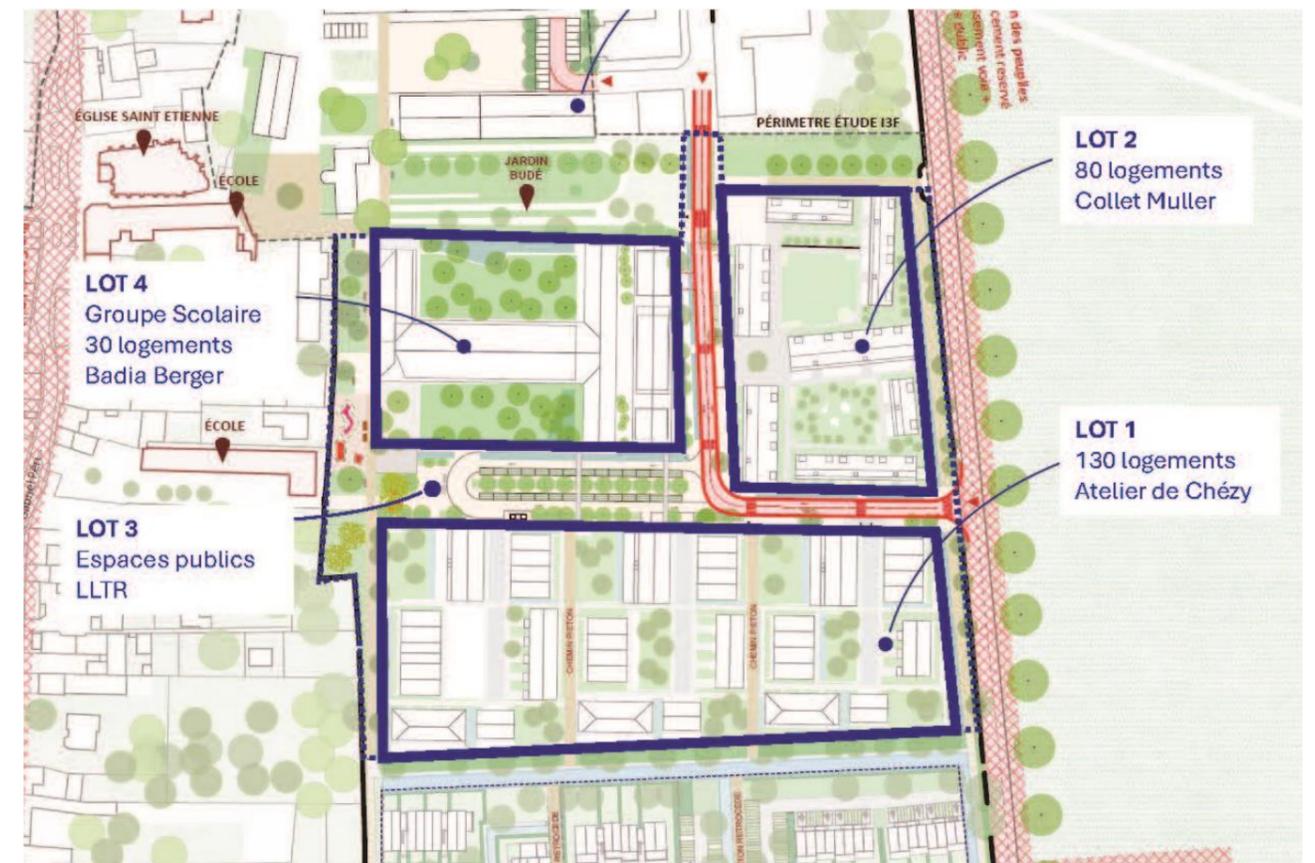
La strate arbustive sera aménagée de manière à contrôler le vis-à-vis entre les maisons individuelles groupées et les collectifs au profit d'une cohabitation apaisée préservant l'intimité des jardins privés et filtrant les vues sans trop ombrager ces jardins.

La plupart des essences seront mellifères. Les essences de la palette seront aussi refuges et sources de nourriture pour l'avifaune et les pollinisateurs.

Les prairies fleuries joueront un rôle important en ce sens. Elles pourront être installées ponctuellement ou en remplacement de zones engazonnées suivant la cohérence du projet paysager.

Par ailleurs, une gestion aérienne des eaux pluviales est encouragée par la réalisation de noues. La diversité végétale dans ces espaces est aussi encouragée.

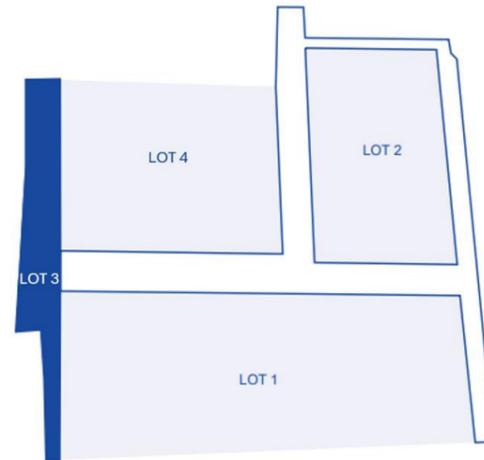
Figure 7 : Secteurs de l'aménagement nord OAP 5



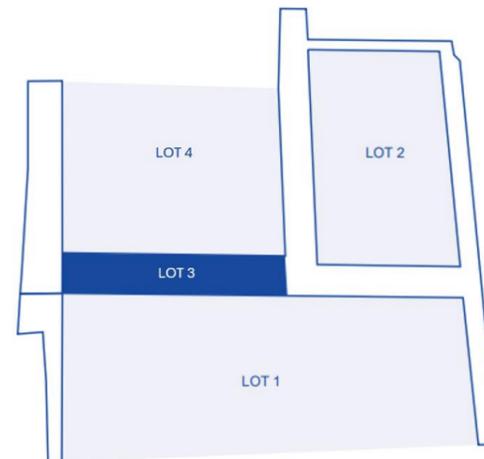
Source : I3F

LE CHEMIN DES ECOLIERS

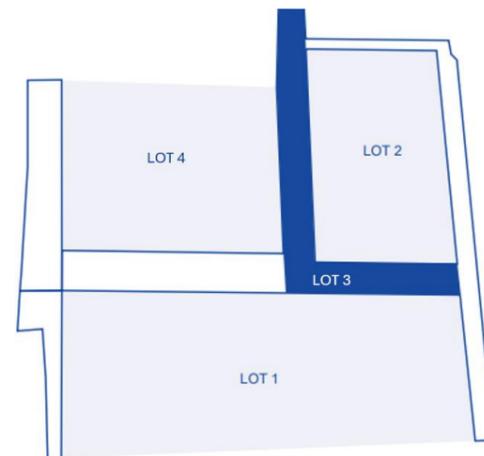
- ▶ Connexion piétonne entre le centre-bourg et les nouveaux quartiers / axe qui dessert les différentes polarités
- ▶ Espace sécurisé, planté qui accueille la place des écoles
- ▶ Elargissement au nord du chemin (17m) : mobilier, jeux d'enfants, parcours sportif, espaces plantés

**LA PROMENADE DES PEUPLIERS**

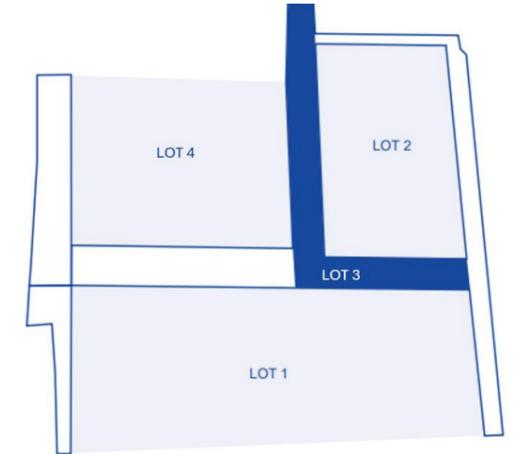
- ▶ Promenade plantée
- ▶ Voie mixte (3.5m)
- ▶ Noue, chemin en stabilisé et prairies fleuries

**LE MAIL PIETON**

- ▶ Zone 20km
- ▶ Un espace paysager densément arboré
- ▶ Accès technique à l'école + desserte pompier et camion poubelle

**LA RUE DU HARAS**

- ▶ Voie principale en double sens qui relie la rue du Haras au chemin des peupliers
- ▶ Gestion des eaux pluviales par un système de noues plantées

**2.2.2.1.2. Intensions et orientations paysagères**

La place du piéton est prioritaire dans rues et chemins nouvellement créés. Seul le prolongement de la rue du haras est une voie circulée.

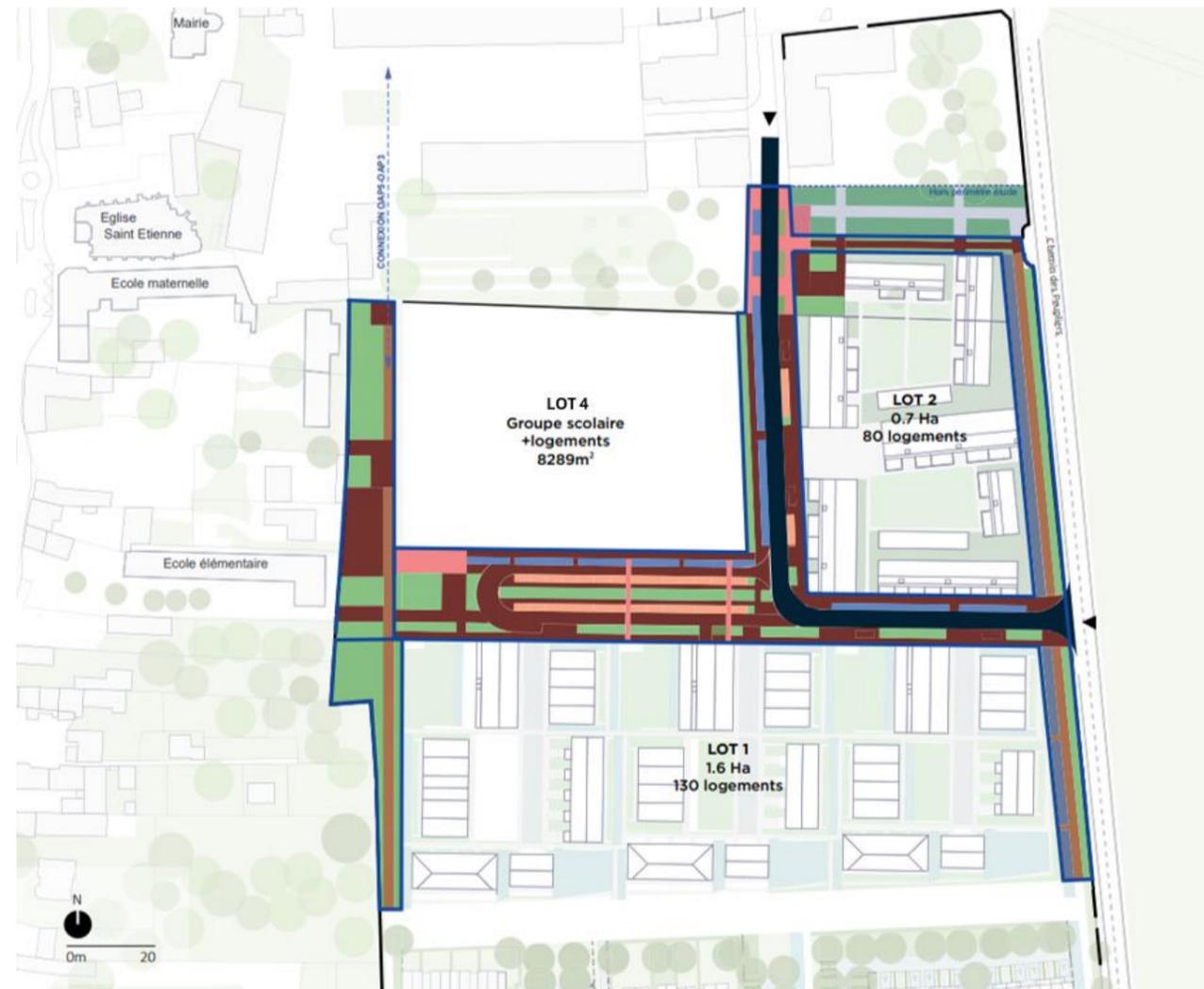
En limite Nord-Ouest du lot 1, le mail planté sera dédié aux circulations douces et au stationnement. Il desservira les accès parkings du lot 1. La porosité du sol sera grande : les revêtements carrossables présentent des joints poreux à enherbés. La circulation piétonne sera différenciée des zones pour les véhicules par plusieurs types de revêtements dont principalement du stabilisé.

Le chemin des écoliers et la promenade des peupliers prendront la typologie de venelles et seront praticables par des circulations douces. Ces deux axes reprendront la structure amorcée dans l'OAP5 sud. Les revêtements de sol seront là encore en stabilisé pour favoriser la porosité.

Bordés de noues ou de bandes plantés, la gestion des eaux pluviales sera mise en œuvre aussi dans ces venelles. Les plantations seront composées de massifs d'arbustes, de vivaces ou de prairie fleurie.

Dans tous les espaces publics, les zones plantées des 3 strates seront importantes (plus de 30% des espaces publics). Elles recueilleront les eaux de ruissellement et seront connectées au réseau de noues.

Figure 8 : Palette des matériaux



Source : Plan Guide, LLTR Architectes Urbanistes

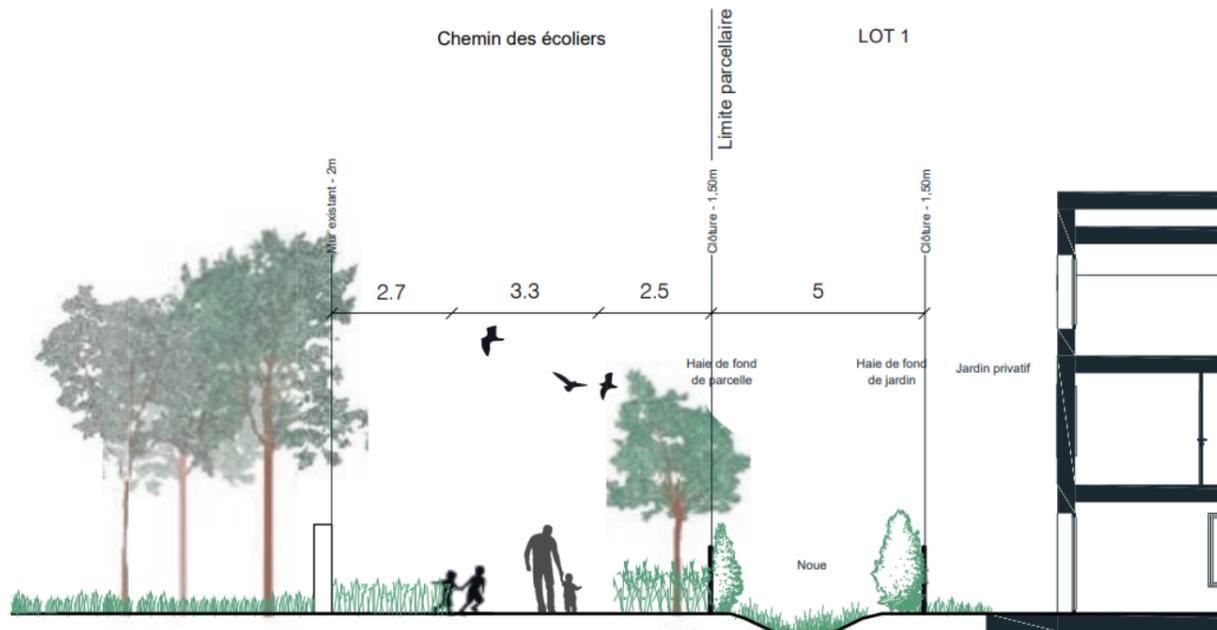
LE CHEMIN DES ÉCOLIERS

La mise en œuvre du chemin des écoliers est déjà amorcée au sud de l'opération. Le tronçon du projet borde la limite ouest du lot 1 et 4. Des accès piétons sont prévus depuis l'espace public vers les lots d'habitations.

La voie douce mesure environ 3m. Elle est recouverte d'un sol en stabilisé beige. Cette séquence propose un cheminement au cœur de prairies fleuries mais, également d'un espace plus conséquent au nord où il est proposé un espace de pause, de jeux et de rencontre sous les arbres. L'utilisation d'un revêtement perméable favorise l'infiltration des eaux pluviales et permet le développement d'une végétation spontanée renforçant l'ambiance naturelle.

Emprise : 950m² dont environ 650m² d'espaces plantés et 300m² de stabilisé



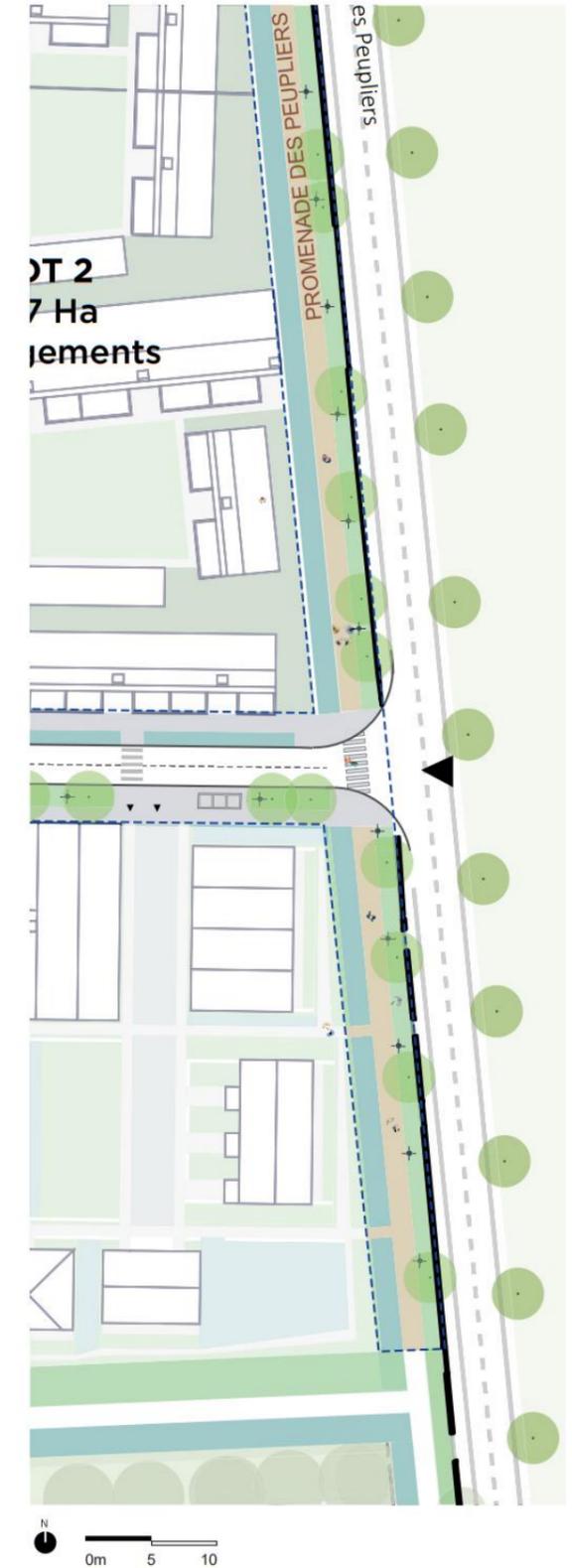


LA PROMENADE DES EUPLIERS

La création de la promenade des peupliers est déjà amorcée au sud de l'opération. Le tronçon du projet se situe à l'est du lot 1 et 2. Des accès piétons sont prévus depuis l'espace public vers les lots d'habitations.

La voie douce mesure environ 3m. Elle est recouverte d'un sol en stabilisé beige. Ce cheminement situé entre une noue plantée, une prairie fleurie et le mur existant. La trame paysagère des cheminements contribue au caractère bucolique des espaces publics et au bien-être des habitants.

Emprise : 1650m² dont environ 530m² de noue plantée, 500m² d'espaces plantés et 620m² de stabilisé.

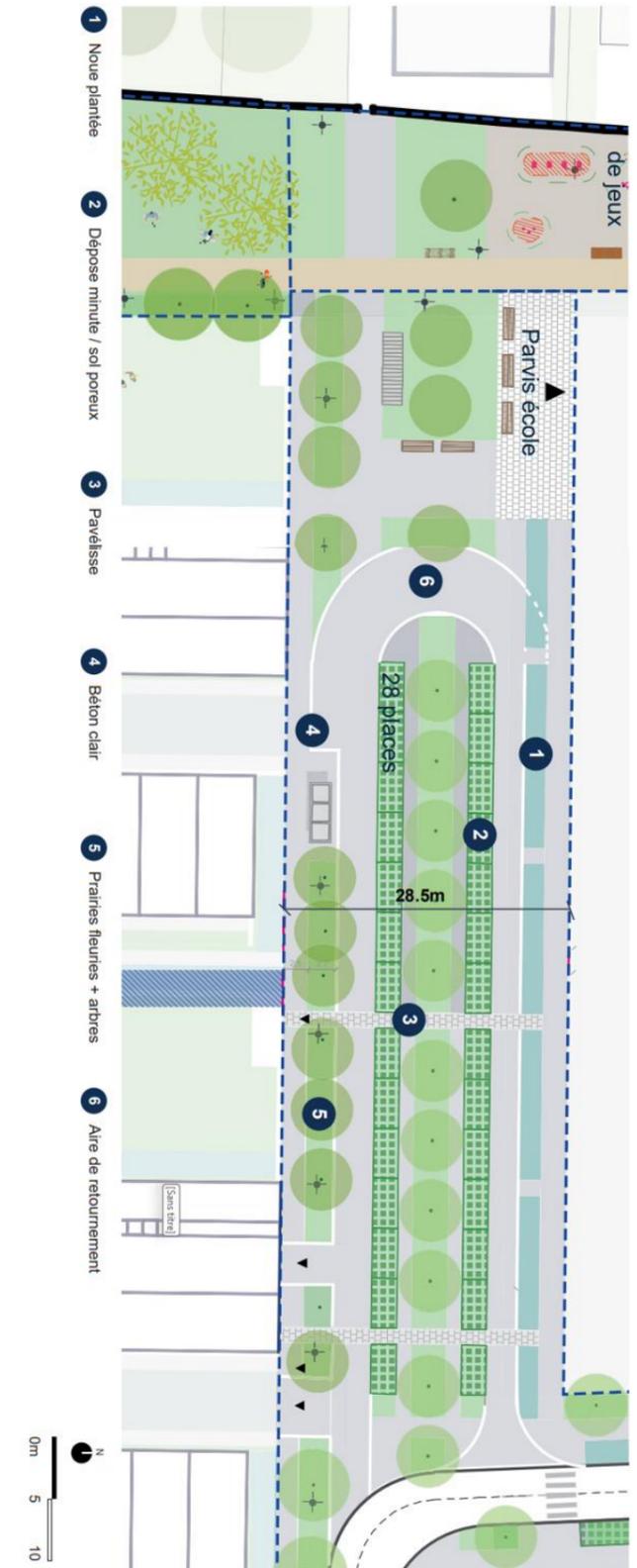


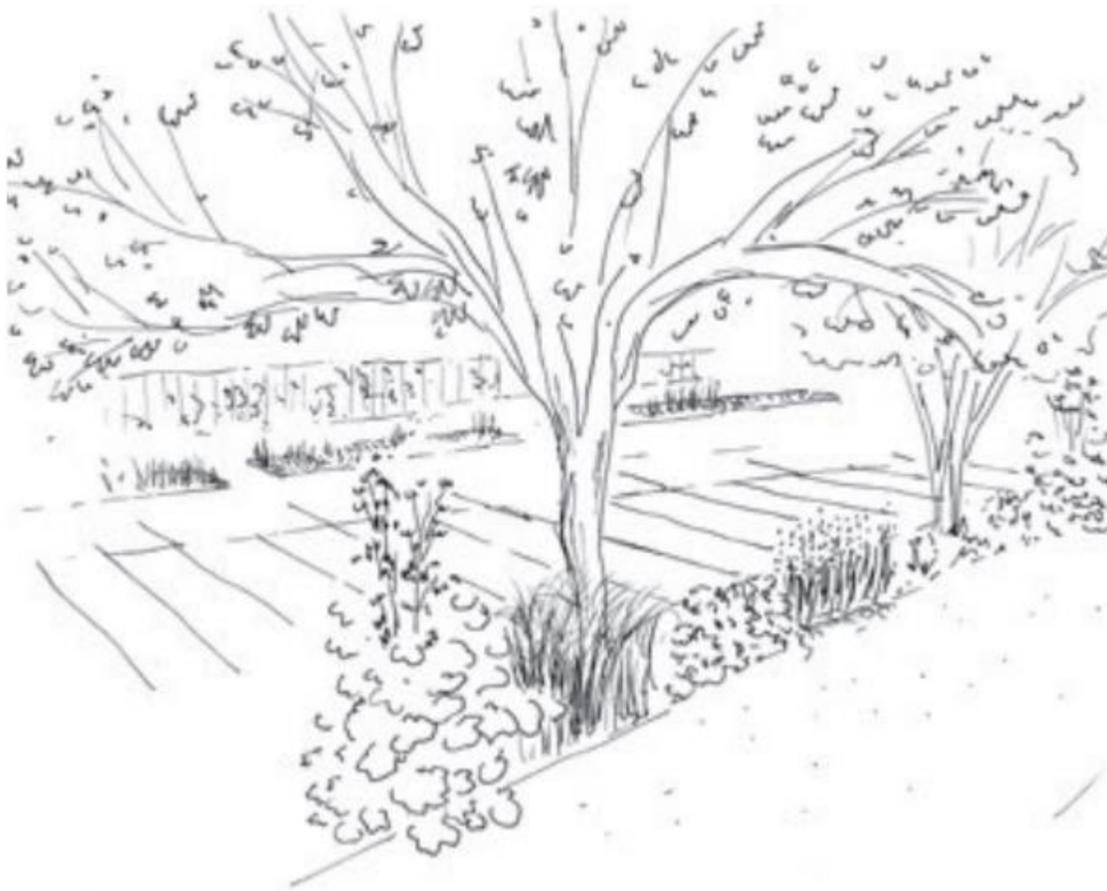
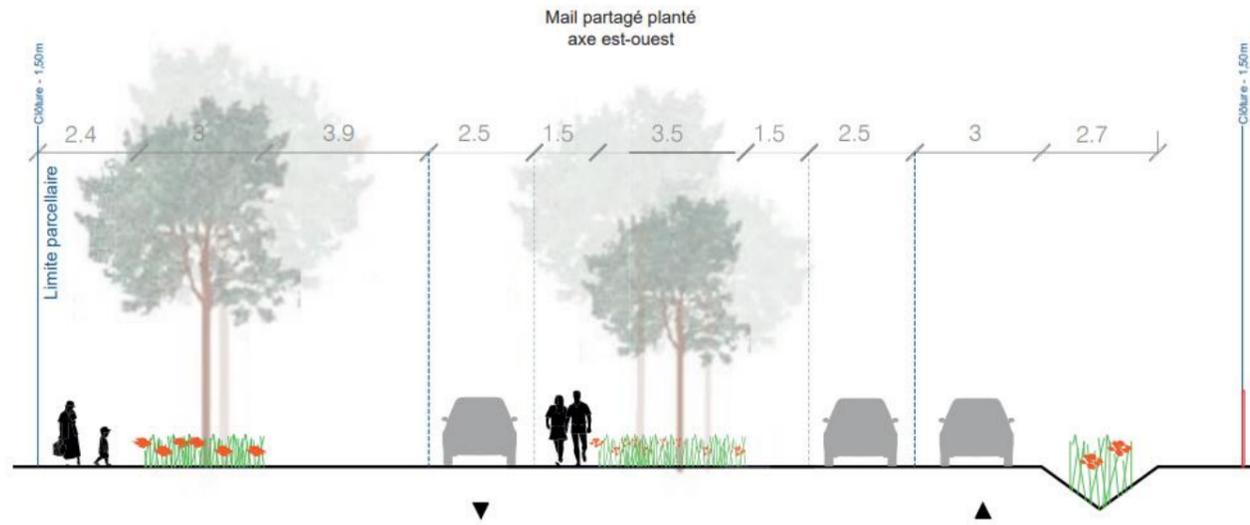


LE MAIL PLANTE

Le mail paysagé partagé permettra de desservir le nord du lot 1 et le groupe scolaire (lot 4). Cet accès technique est nécessaire au bon fonctionnement du quartier : il permet l'accès aux habitants du lot 1, l'accès pompier et l'accès du camion poubelle. Cet axe renforce le maillage piéton du secteur et offre de large circulation piétonne sécurisée et ombragée. Le traitement au sol sera différent que celui de la voirie classique afin de marquer l'entrée dans une zone 20 partagée.

Ce mail, composé d'arbres remarquables, permet une promenade entre les îlots d'habitations. A l'Ouest est proposé un îlot de fraîcheur, espace de pause et de rencontre.





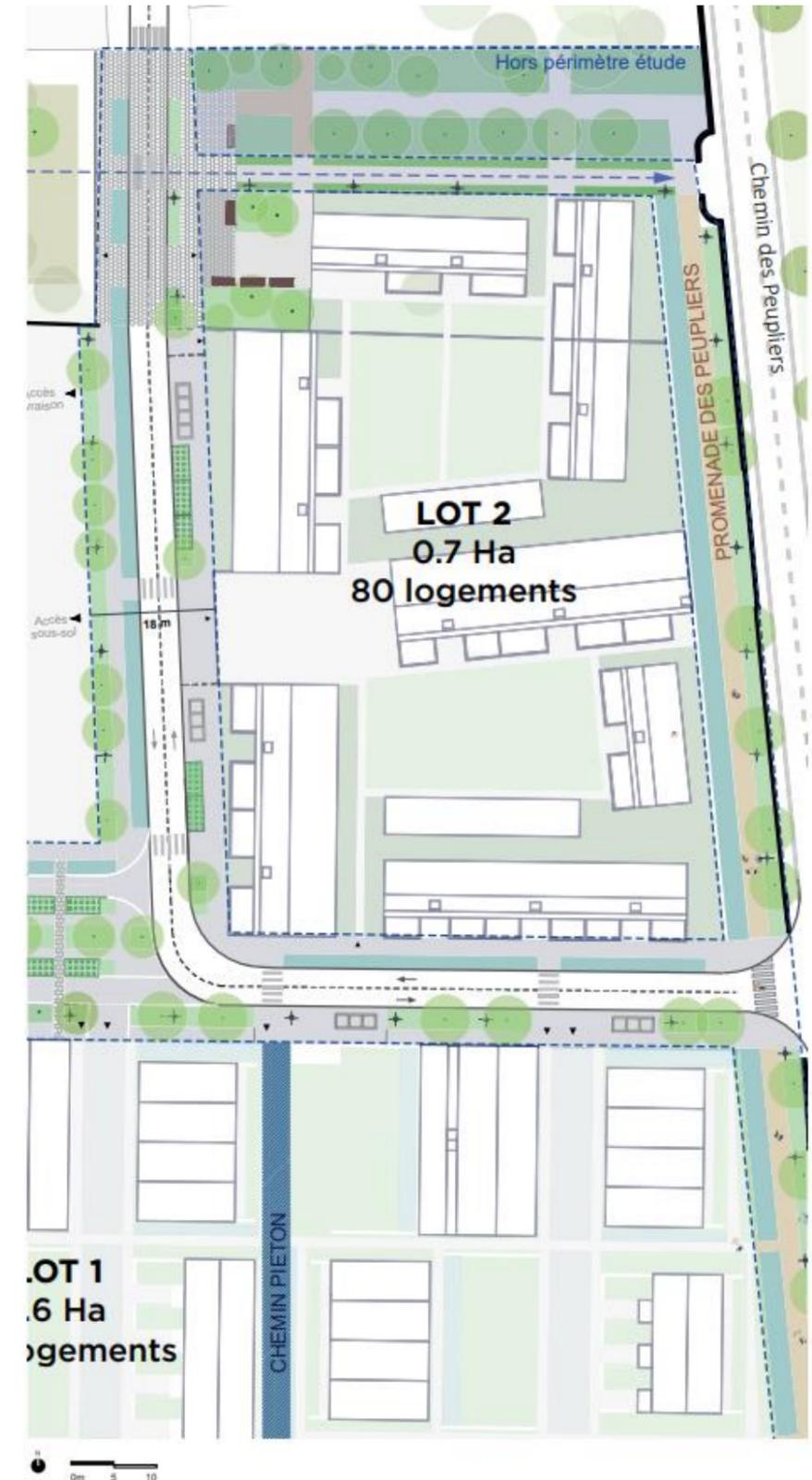
LE MAIL PLANTE

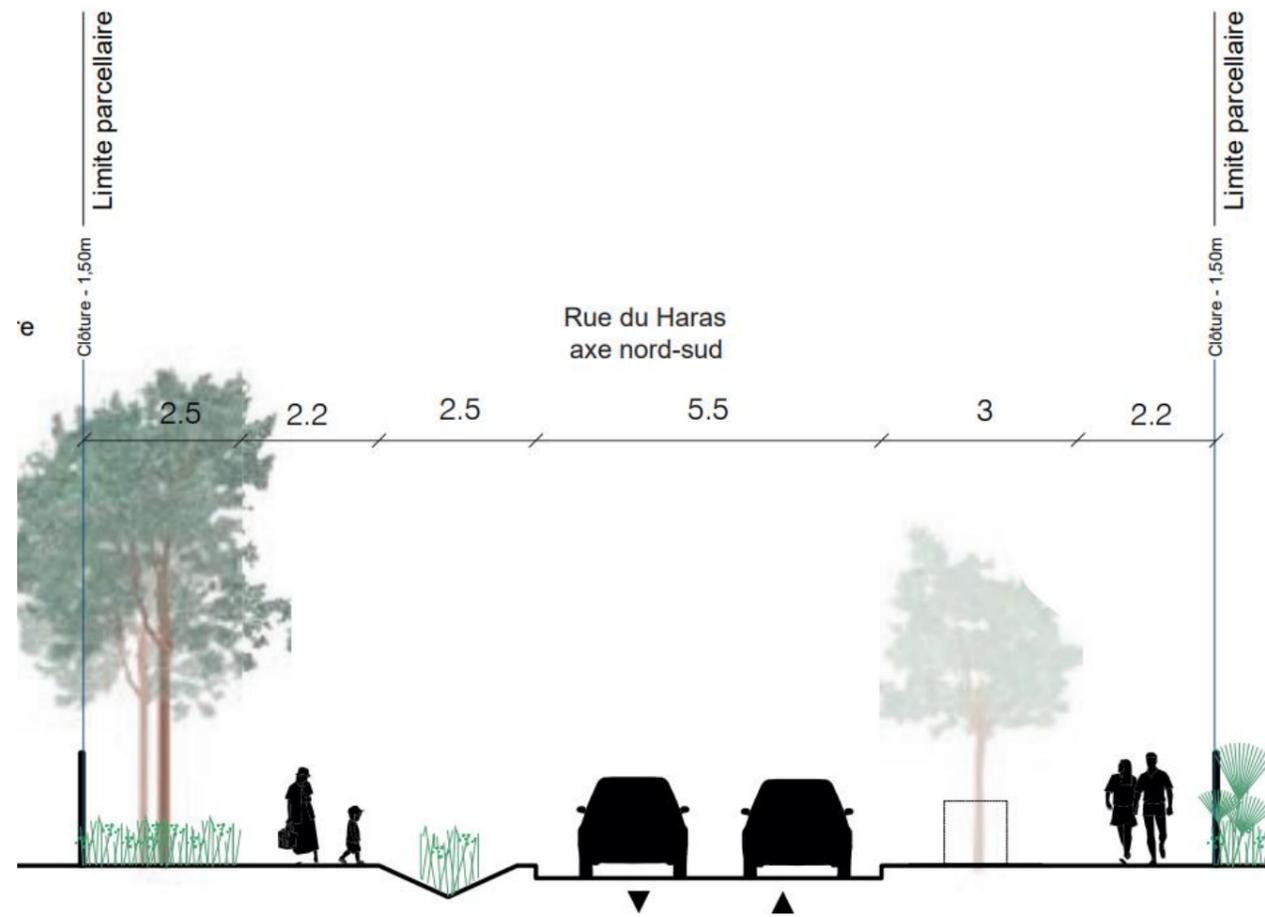
Afin de connecter le nouveau quartier au centre-bourg et aux voiries existantes, il est proposé d'aménager une voie en L qui se connecte au nord à la rue du Haras et à l'Est promenade des peupliers.

Ce nouvel axe, de 18m de large, comprend une trame paysagère : noue, espace enherbé, alignement d'arbres. Les espaces plantés encadreront les zones de circulations. Les 3 strates (basse, arbustive et arborée) seront présentes dans chaque massif des espaces publics.

Quelques places de stationnement visiteur sont situés sur l'axe nord-sud. Le revêtement sera traité en gravillonnage ou en béton avec des bandes enherbées.

Les espaces piétons permettent une promenade agréable, verdoyante et sécurisée dans le nouveau quartier.

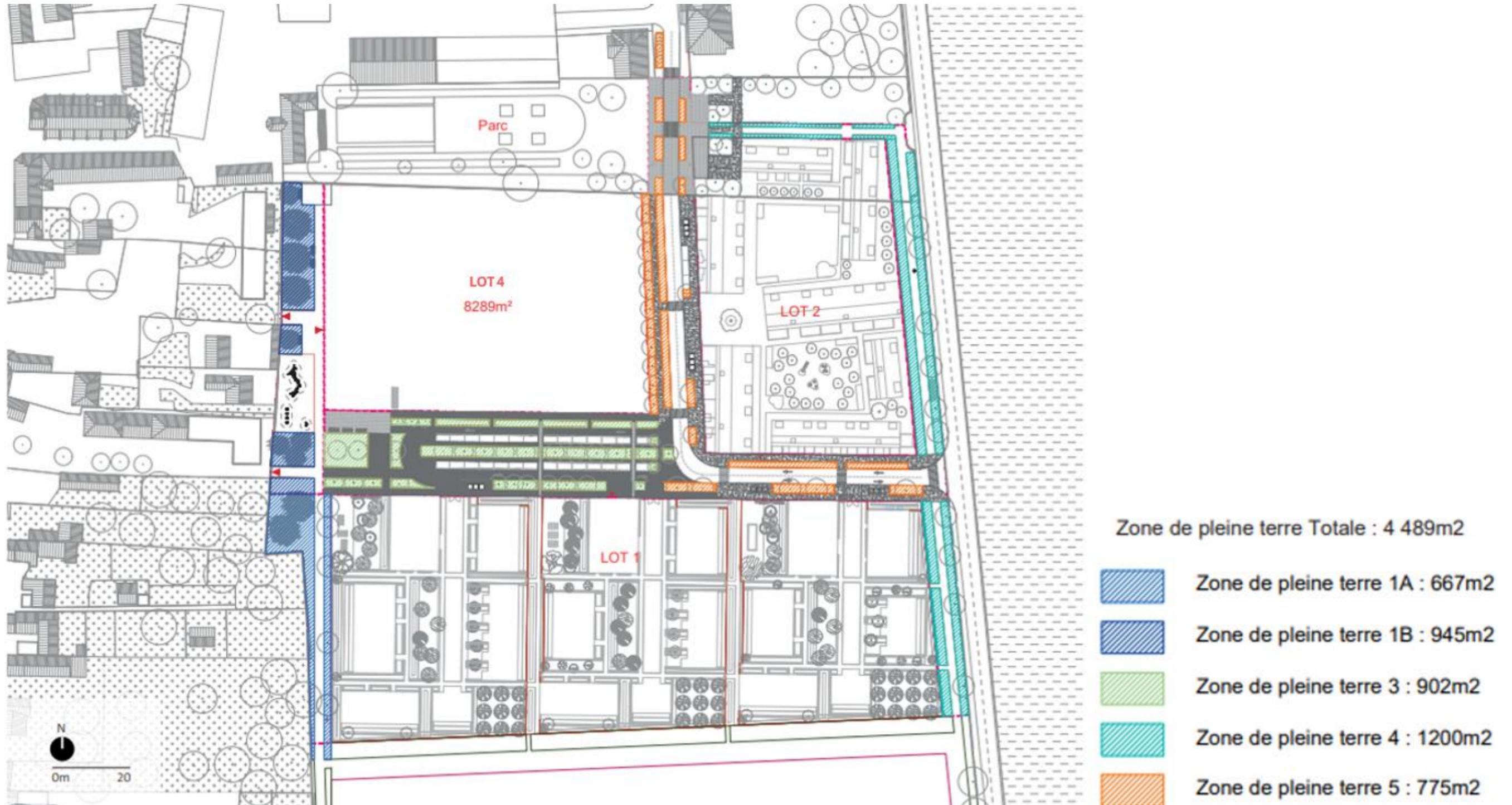




2.2.2.1.3. *Espaces de pleine terre*

Au total à l'échelle des espaces publics, le projet comportera 4 489 m² de surface de pleine terre.

Figure 9 : Surface d'espaces verts



Source : Plan Guide, LLTR Architectes Urbanistes

2.2.2.1.4. Gestion des eaux pluviales

Situé sur la commune de Marly la ville, le projet n'est pas sur le bassin versant de l'Ysieux (compétence SIABY) mais sur celui du Croult et du Petit Rosne (compétence SIAH). En effet, la ligne de crête qui sépare ces deux bassins versants est située à une centaine de mètres de la limite Nord de l'opération.

Les conditions de rejet imposées par le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du petit Rosne, sont les suivantes :

- ▶ Débit de fuite 0,7 L/s/ha
- ▶ Volume de stockage dimensionné pour une pluie de 50 ans de période de retour

Les différents éléments de régulation à mettre en place (noues, bassins et ouvrages de régulation) seront dimensionnés à partir de cette période de pluie. En outre, aucune solution de rejet gravitaire vers un réseau d'assainissement des eaux pluviales n'est disponible à proximité du projet. Il sera donc retenu une vidange uniquement par infiltration.

Le système d'assainissement et gestion des eaux pluviales de l'opération a donc été conçu selon les principes de « gestion durable ». Ainsi, différentes techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront mises en place dans le cadre des aménagements des espaces publics de l'opération :

- ▶ Noues de stockage et de transport plantées le long des voiries
 - Permettant de récupérer les eaux au plus près du point de chute
 - Réduisant le ruissellement sur la chaussée
 - Régulant les débits
 - Favorisant l'infiltration
- ▶ Bassins de stockage
 - Régulant les débits
 - Permettant de réduire les vitesses d'écoulement
 - Favorisant l'infiltration

Ces techniques seront privilégiées également dans le cadre de la gestion des eaux pluviales et des aménagements des lots privés.

Le cheminement hydraulique prévu est le suivant : collecte des eaux des toitures et cheminement par des noues dans l'emprise des futures parcelles privées. Les eaux de ces noues se rejettent vers les noues des espaces publics puis vers le bassin situé à l'aval du projet.

Figure 10 : Gestion des eaux pluviales - Noues plantées



Source : Plan Guide, LLTR Architectes Urbanistes

2.2.2.2. Les lots privés

Les nouvelles constructions poursuivront les objectifs suivants :

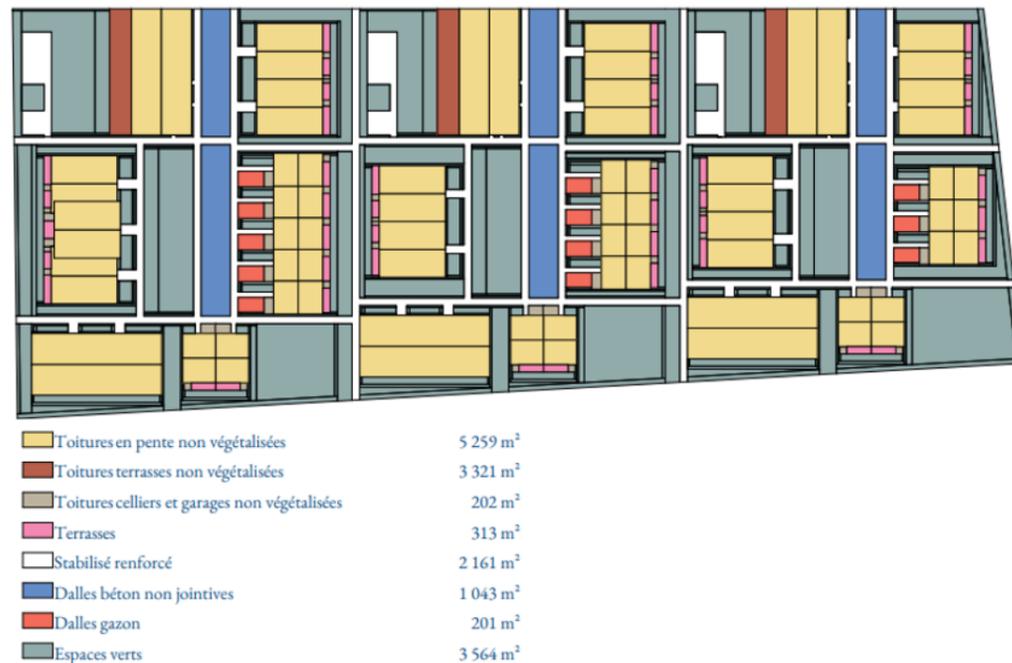
- ▶ RE2020 seuil 2025
- ▶ Label Biosourcé
- ▶ Certification NF Habitat HQE profil entrée
- ▶ 1% du montant des travaux dédié au réemploi
- ▶ Préfabrication hors-site de quelques éléments constructifs

2.2.2.2.1. Lot 1

Le lot 1 prévoit la construction d'un parc de stationnement ainsi que de 130 logements sur 16 000 m² en R+1+C répartis comme suit :

- ▶ 90 logements sociaux
- ▶ 40 logements en accession

Figure 11 : Plan des revêtements du lot 1



Source : I3F

AMBIANCES PAYSAGERES

Le projet paysager ménage des vues sur le clocher de l'église de Marly-la-Ville, permises par l'implantation du bâti, grâce à une implantation judicieuse des arbres. Il exprime la topographie du site par un parcours des eaux de ruissellement à ciel ouvert dans des noues qui accompagnent les cheminements. Il développe une ambiance champêtre, prolongeant celle existante dans le bourg ancien, grâce à l'introduction de vergers fleuris sur prairie et à la multiplication des haies composées.

Strates de végétation et qualification des lieux par le végétal

Plusieurs strates de végétation, herbacée, arbustive, arborée basse et haute, sont mises en œuvre par le projet paysager qui, combinées entr'elles, enrichissent la perception des espaces extérieurs. Le choix des essences, notamment arborées, permet de créer des ambiances paysagères propres à chaque lieu, de la venelle à la placette.

Dispositifs de plantation et palette végétale

Les dispositifs de plantation mis en œuvre par le projet sont les suivants :

- ▶ des essences à grand développement, noyer, noisetier de Byzance et ptérocaryer, plantées à l'unité, au droit de chacun des trois espaces partagés,
- ▶ des essences à moyen développement, merisier, alisier et cerisier à grappes, ou petits développement, cornouiller mâle, sorbier des oiseaux et amélanchier, plantés en bouquet au droit de chacune des trois placettes,
- ▶ des cerisiers à fleurs, plantés en quinconce, au droit de chacun des trois vergers,
- ▶ des arbrisseaux, néflier, figuier et cognassier, disséminés dans l'ensemble des espaces plantés collectifs,
- ▶ des haies champêtres en périphérie, constituées d'essences marcescentes, érable champêtre, charme commun ou hêtre commun, d'essences caduques, cornouillers mâle et sanguin, viornes obier et lantane, fusain d'Europe, spirée Van Houtte, amélanchier à feuilles ovales, baguenaudier, tamaris d'été, noisetier pourpre, bourdaine, saule pourpre, d'essences caduques persistantes, if commun, laurier-tin, houx commun, chalef ou troène commun,
- ▶ des charmilles, agrémentées de clématites, implantées entre jardins privés,
- ▶ une prairie mésophile mise en œuvre sur toutes les surfaces d'espaces verts collectifs,
- ▶ des vivaces hydrophiles mise en œuvre dans les noues, ceinturées de joncaies,
- ▶ des couvre-sols, géranium sanguin, grande pervenche ou ronce décoratif, et agrémentés de géophytes, colonisant les surfaces d'espaces verts peu étendues, • des massifs de graminées, eulalie, laîche ou stipe,
- ▶ des pommiers, poiriers ou pruniers en variétés, en demi-tige, plantées dans les jardins privés de taille suffisante,
- ▶ des poiriers taillés en espalier, situés au pied des murs exposés au sud, dans les trois espaces partagés.

Sols

Les cheminements piétonniers sont traités en stabilisé renforcé, tandis que les voies circulées et les parkings le sont en dalles de béton non jointives, engazonnées. Les haies et massifs de plantation bénéficient d'un paillage.

Figure 12 : Schéma des plantations du lot 1



Source : I3F

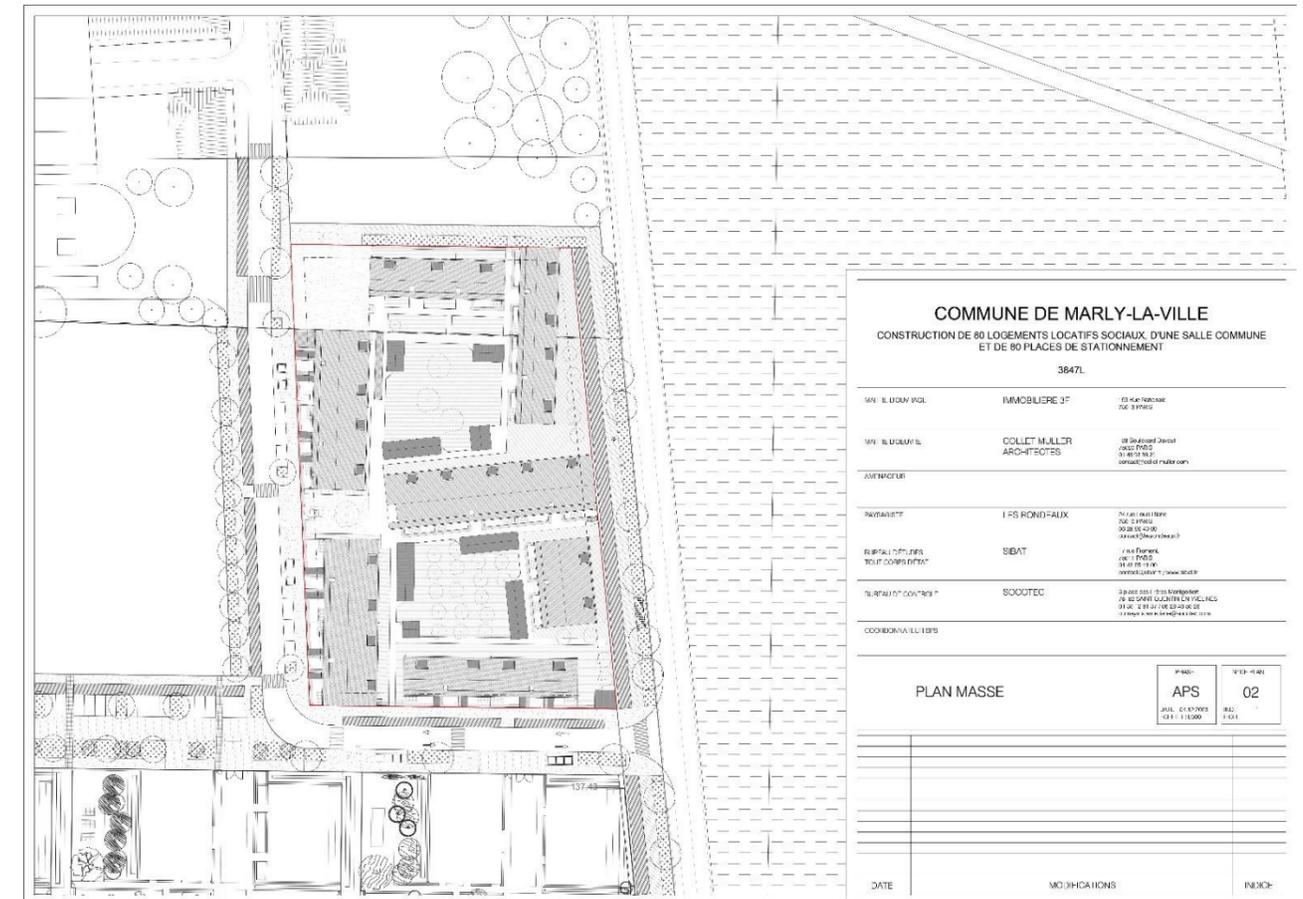
GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux des toitures sont dirigées vers un réseau de noues dans lesquelles l'eau circule gravitairement en direction de la noue située au sud de l'opération. Grâce à la légère déclivité du site. Ces noues servent également à la gestion à ciel ouvert des eaux de ruissellement des voiries et parcs de stationnement. D'une manière générale, l'ensemble des zones plantées participe à la diminution et au ralentissement des eaux de ruissellement induites par l'opération, grâce au stockage de l'eau dans le substrat et à l'interception, l'égouttement et l'évapotranspiration par les feuillages des végétaux.

2.2.2.2.2. Lot 2

Le lot 2 prévoit la construction d'un parc de stationnement ainsi que de 80 logements sociaux sur 7 000 m² en R+1+C

Figure 13 : Plan masse du lot 2



Source : I3F



1 BOSQUET -
Lisière est yc mur patrimonial du haras

Création d'un bosquet de balivaux en plantation dense. Bosquet triangulaire de peuplier ou équivalent (aulne spaethii).



2 JARDINS AVANTS

Plantation d'une strate herbacée composée de vivaces et de graminées.

Acer rubrum en cépée
Acer monspessulanum en cépée
Euonymus alatus
Acanthus mollis
Anemone
Verbena Bonariensis

haie séparative champêtre : Fagus, Crataegus, Ilex



3 JARDINS ARRIERES

Mise à distance des bâtiments par une haie composée majoritairement de persistants.

Osmanthus heterophyllus
Cotoneaster
Taxus
Ruscus
Choisya xhite dazzler
Euphorbia characias
Prunus lusitanica / Laurus nobilis



4 MILIEUX FRAIS

Gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. Plantations de Vivaces et de graminées.



5 POTAGER

Potager partagé avec clôtures basses, buttes de cultures et arbrisseaux de fruits rouges.

Pinus
Diospyros kaki
Cydonia oblonga



6 COUR FERME

Structurer la cour par un arbre remarquable et emblématique au centre. Il présentera un port étalé et des branches charpentières horizontales permettant d'apporter de l'ombre sur l'ensemble de l'espace.

Quercus
Tilia
Ulmus

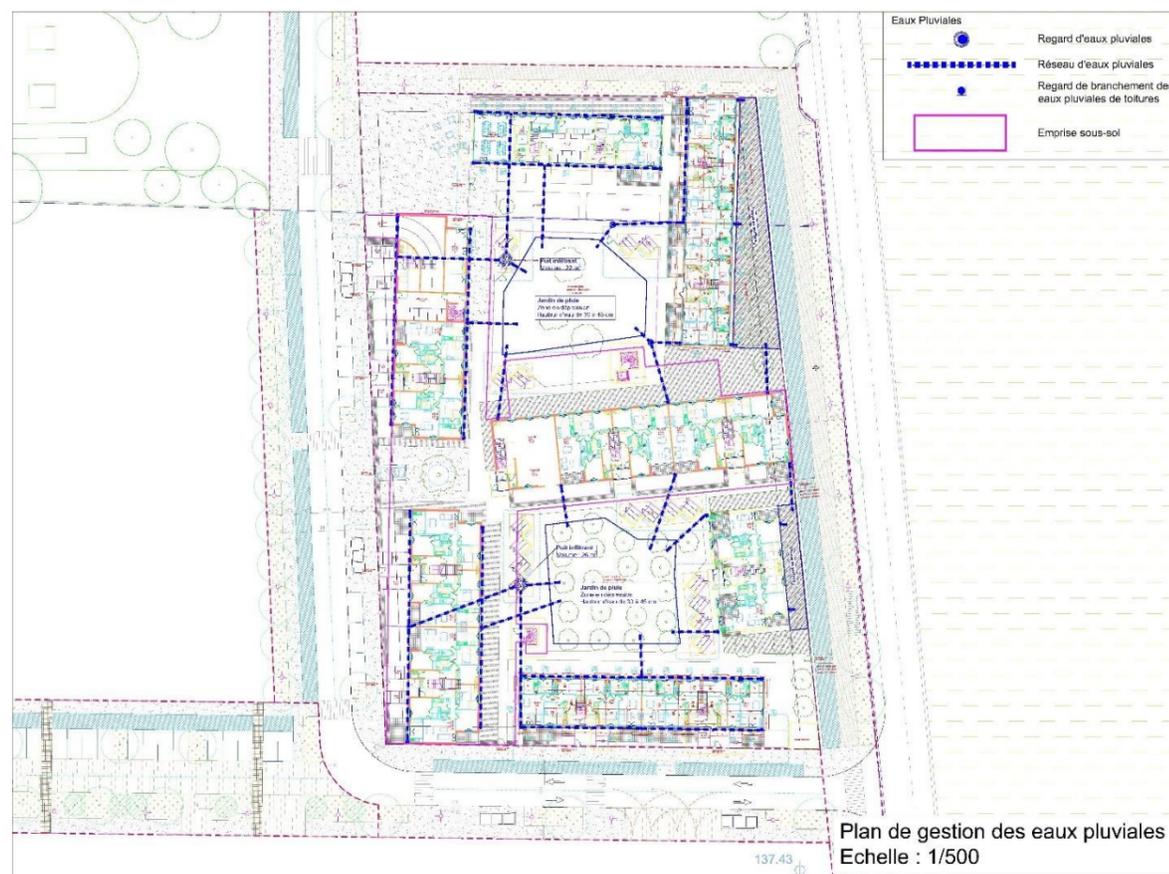
Source : I3F

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Sur le projet, une méthode double de gestion des eaux pluviales est proposée :

- ▶ **Mise en place de puits infiltrants sur 2 emplacements de la parcelle.** Ces derniers étant proches des bâtiments créés, sont utilisées pour gérer les eaux de ruissellement issues des façades de bâtiments les plus éloignées. Ces puits infiltrants sont raccordés aux jardins de pluie créés par le biais d'un trop-plein.
- ▶ **Mise en place de jardins de pluie sur 2 emplacements de la parcelle.** Ces derniers étant proches des bâtiments créés, sont utilisées pour gérer les eaux de ruissellement issues des bâtiments.
- ▶ **Mise en place de noues en surface sur 2 emplacements de la parcelle.** Ces dernières étant proches des bâtiments créés, sont utilisées pour gérer les eaux de ruissellement issues des bâtiments.

Figure 16 : Plan de gestion des eaux pluviales



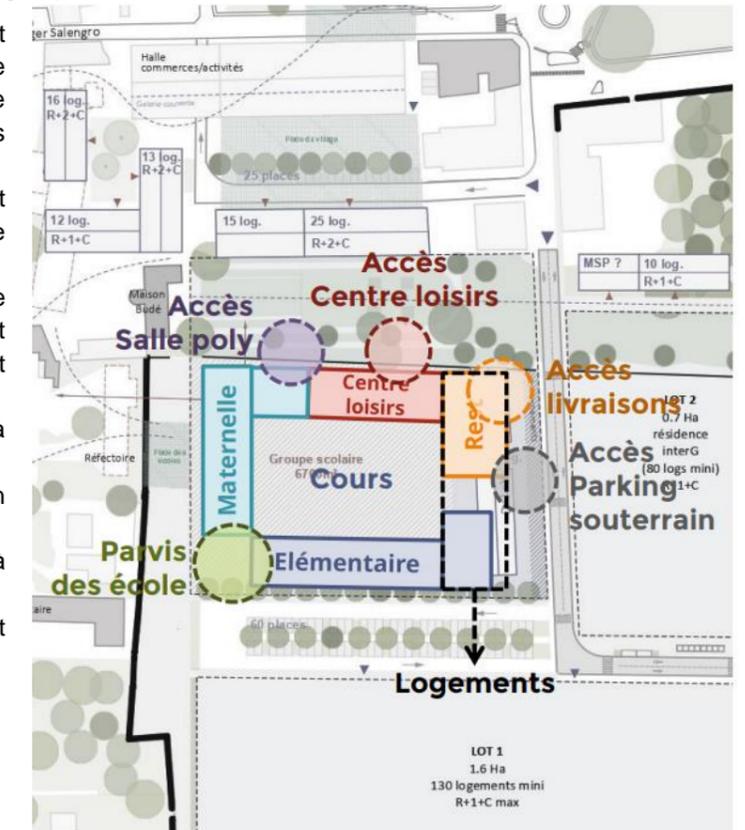
Source : I3F

Dans les espaces verts du projet, seront mis en place des puits infiltrants sur 2 emplacements, avec un volume propre et respectif de 22 m³ et 26 m³. Ces puits infiltrants sont raccordés aux jardins de pluie créés par le biais d'un trop-plein. Création de jardins de pluie sur 2 emplacements de la parcelle, avec un volume propre et respectif de 52 m³ et 50 m³. Ainsi que des noues en surface sur 2 emplacements, avec un volume propre et respectif de 8 m³ et 3 m³. L'ensemble de ces ouvrages d'infiltrations répondent à un volume utile de 161 m³ pour la gestion zéro rejet de la vicennale en 5.7 h : eaux de ruissellement issues des bâtiments, des locaux, des toitures en double pente, des espaces verts hors et sur emprise sous-sol et des cheminements à proximité. Le parking souterrain sera équipé d'un séparateur hydrocarbure.

2.2.2.2.3. Lot 4 - Groupe scolaire

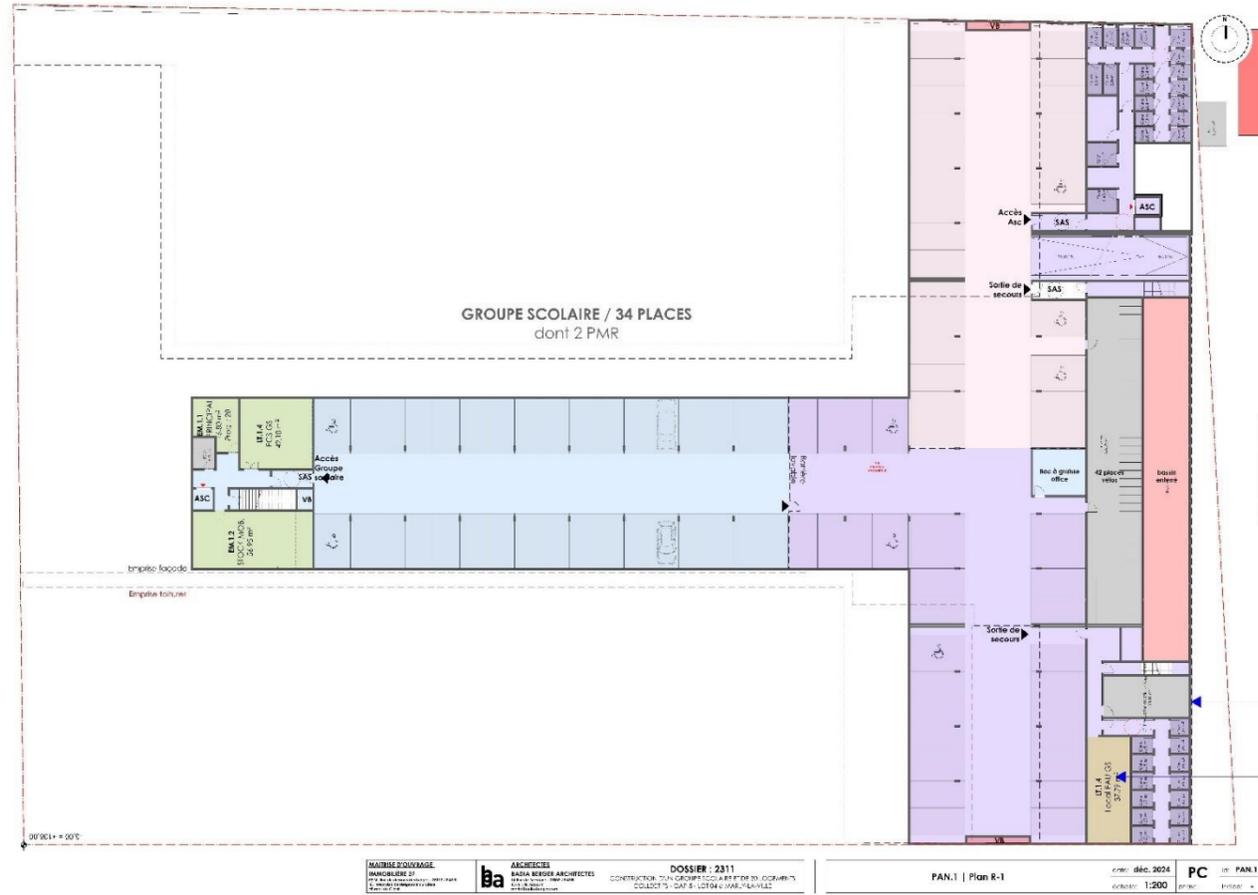
Le principe d'implantation et d'interaction du futur groupe scolaire sur une surface totale de 8 289 m² est le suivant :

- ▶ Un **parvis commun** entre élémentaires et maternelles, positionné en lien avec le cheminement des écoliers, sur un axe sécurisé, piéton/ mode doux valorisant les usages sur le centre-ville.
- ▶ Un **accès indépendant** permettant d'accéder par l'extérieur à la salle polyvalente sans rentrer dans l'école
- ▶ Un **accès centre de loisirs** en lien avec le jardin historique, créant du lien et permettant un fonctionnement indépendant du centre de loisirs
- ▶ Un **accès logistique** pour les livraisons, à proximité de la voirie
- ▶ Les **cours maternelle / élémentaire** en cœur d'îlot pour sécuriser ces espaces
- ▶ Un **parking souterrain** dont l'accès est à proximité de la voirie
- ▶ Les **logements** en surplomb du restaurant et d'une partie de l'élémentaire



La programmation du groupe scolaire sera la suivante :

Figure 17 : Plan du groupe scolaire – R-1



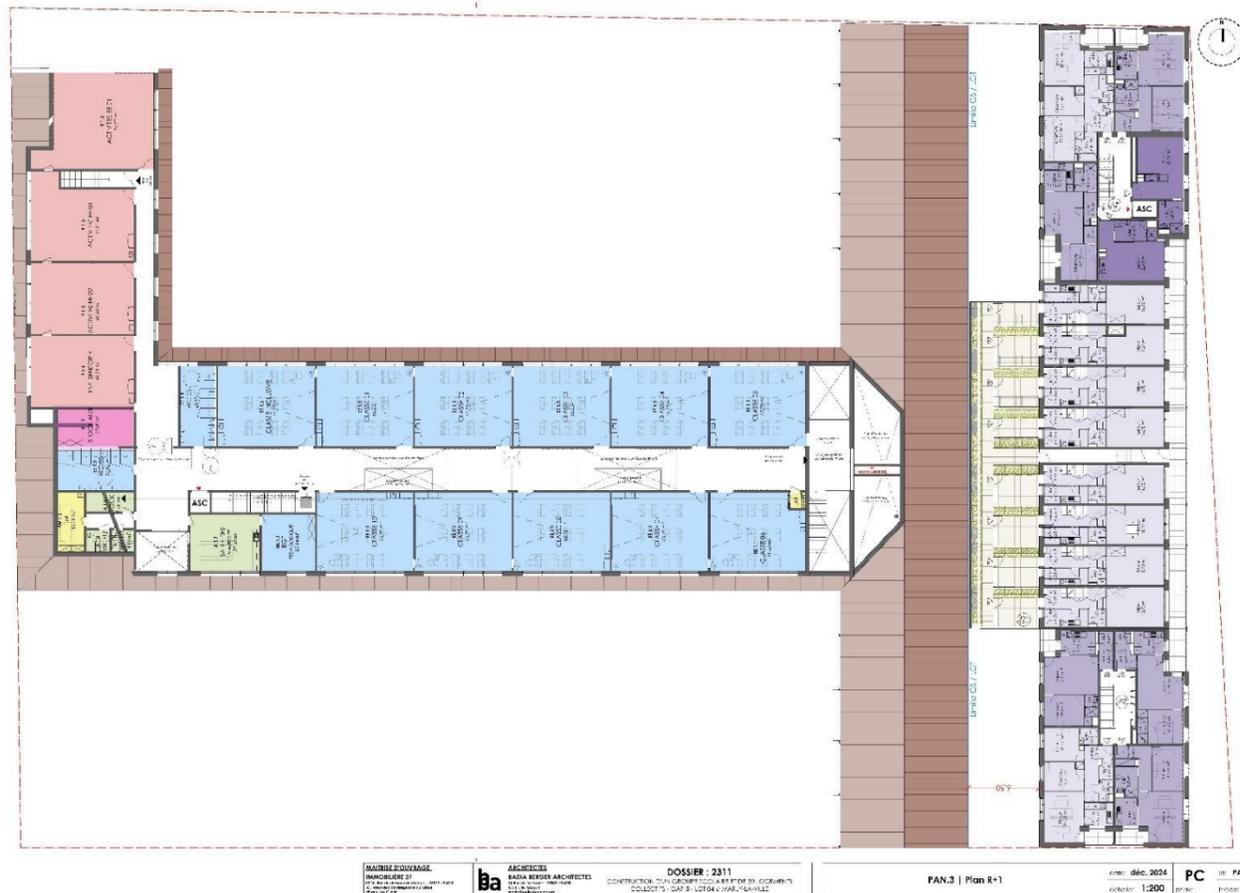
Source : I3F, 2025

Figure 18 : Plan du groupe scolaire – RDC



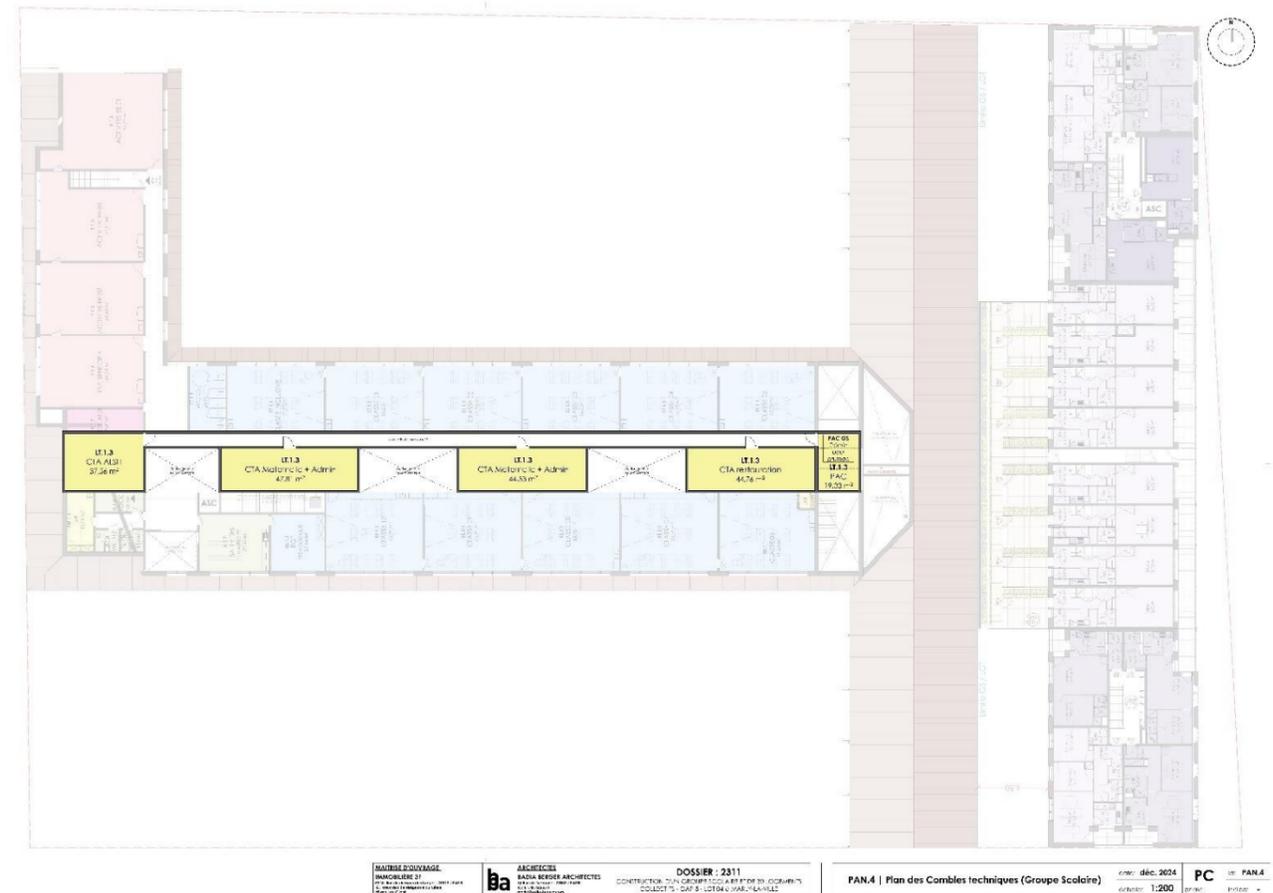
Source : I3F, 2025

Figure 19 : Plan du groupe scolaire – R+1



Source : I3F, 2025

Figure 20 : Plan du groupe scolaire – Combles



Source : I3F, 2025

GRUPE SCOALIRE

Le groupe scolaire, comprenant un pôle élémentaire de 11 classes dont 1 classe inclusive, un pôle école maternelle de 6 classes, un pôle ALSH, un pôle restauration scolaire en liaison froide, un espace d'accueil et d'administration, des locaux techniques et logistiques et des espaces extérieurs :

- ▶ RE réglementaire à la date de dépôt du permis de construire
- ▶ Mode construction hors site, par conséquent des solutions préfabriquées en usine ou en atelier, intégrant un maximum de corps d'états et visant à optimiser les travaux sur site
- ▶ 1% du montant des travaux dédié au réemploi
- ▶ 30% des besoins en chauffage et/ou Eau Chaude Sanitaire couverts par des ENR

DES SALLES OUVERTES SUR L'EXTERIEURS :

- ▶ salle polyvalente

CENTRE DE LOISIRS

- ▶ Toutes les salles en RDC
- ▶ Un accès indépendant

PARKING SOUTERRAIN

- ▶ 30 places pour les logements et 33 places pour le personnel de l'école d'une manière optimisé
- ▶ Une rampe commune qui donne sur 2 poches sécurisés et fermés
- ▶ Des issues de secours qui donnent sur l'espace public

LOGEMENTS :

- ▶ 30 logements représentant une SHAB minimum de 1 455 m² :
- ▶ RE 2020 seuil 2025
- ▶ Mode construction hors site, par conséquent des solutions préfabriquées en usine ou en atelier, intégrant un maximum de corps d'états et visant à optimiser les travaux sur site
- ▶ Certification NF Habitat HQE profil entrée
- ▶ 1% du montant des travaux dédié au réemploi
- ▶ 30% des besoins en chauffage et/ou Eau Chaude Sanitaire couverts par des ENR
- ▶ Fondamentaux 3F climat

Les surfaces des différents locaux du groupe scolaire sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Périmètre d'intervention	Ancienne nomenclature	Surface de terrain (m ²)	Surface Activité SU (m ²)	Surface logements SDP (m ²)	Nombre de logements		Nombre de places de stationnement	dont en extérieur
Lot 04 – 30 logements Groupe Scolaire	Lot 03	8 289	0	1 614	0		30	0
Lot 04 – Groupe Scolaire	Lot 03		3 061	0	30	LLS	35	0

2.3. Concertation

Dans le cadre de son développement urbain, après l'opération « Fermes Sud », la commune de MARLY LA VILLE a engagé la mise en œuvre d'une opération à vocation de logements sur une partie du secteur dit « Le Haras » dans le respect :

- ▶ de ses obligations en matière de réalisation de logements sociaux dont, précisément, l'obligation pour la commune de déposer d'ici la fin de l'année 2019 un Permis de Construire comprenant environ 115 logements sociaux ;
- ▶ des objectifs définis par les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013 :

<p>PRÉSERVER l'identité « rurale moderne » de Marly, les qualités paysagères et environnementales</p>	<p>AGIR pour une meilleure répartition des flux sur le territoire et une amélioration de l'offre alternative à l'automobile transports collectifs, piétons, vélos)</p>	<p>ASSURER la redynamisation du village, dans le respect des équilibres économiques, environnementaux et sociaux</p>
--	---	---

La commune de Marly-La-Ville et la communauté d'agglomération Roissy-Pays-de-France en liaison avec l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France qui porte l'ensemble du foncier de l'ancien haras (30,5ha) ont organisé en mai 2018 une consultation d'opérateurs visant à susciter l'émergence d'un projet urbain de qualité qui réponde aux objectifs suivants :

- ▶ Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation, avec une variété de formes urbaines et l'aménagement d'importantes surfaces en espaces verts ou naturels support du développement de la biodiversité ;
- ▶ Préserver et valoriser le cadre de vie : préserver la structure, la qualité et dynamisme du village, mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural historique communal ;
- ▶ Offrir des espaces publics pertinents, lieux de vie pour les habitants ;
- ▶ Améliorer les déplacements : développer les liaisons douces et contribuer à l'amélioration des déplacements automobiles.

Le Conseil Municipal de Marly-la-Ville, par la délibération du 18 décembre 2018, a chargé la société FONCIM PROMOTION, lauréate de la consultation de promoteurs, d'organiser une concertation avec les habitants tout au long de l'élaboration de son projet.

Cette concertation s'est inscrite dans le cadre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

Il a également confié, par convention, au conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Val d'Oise, une mission d'assistance pour animer l'ensemble de la concertation.

Le déroulement de la concertation a été le suivant :

- ▶ 1ÈRE RÉUNION PUBLIQUE DU 17 JANVIER 2019
 - Présentation générale du projet et des partenaires de la ville
 - Présentation du site de l'ancien haras « Passé, présent et devenir »
 - Environ 180 personnes présentes

▶ 2ÈME RÉUNION PUBLIQUE DU 26 JANVIER 2019

- Visite / Découverte partagée du site : « derrière les murs du haras »
- Document / questionnaire à remplir proposé aux participants
 - Environ 140 personnes présentes

▶ 3ÈME RÉUNION PUBLIQUE 21 FEVRIER 2019

- Présentation d'un document retranscrivant l'ensemble des contributions des participants
 - Environ 100 personnes présentes
- Les modalités de recueil des contributions :
 - 27 personnes ont rempli le document / questionnaire et l'ont déposé en mairie
 - 1 personne a déposé une contribution sur le registre électronique de la commune
 - Chacun des accompagnateurs a restitué ce qui l'avait le plus marqué lors de ses échanges avec les personnes qui l'entouraient lors de la visite du site.

▶ 4ÈME RÉUNION PUBLIQUE DU 21 FEVRIER 2019

- Présentation, au regard des contributions des habitants
- Des objectifs, des grandes orientations et des dispositions du PLU sur le secteur de l'OAP5 et ses abords,
- Des premières grandes orientations du projet et d'un premier schéma d'aménagement
 - Environ 50 personnes présentes

▶ 5ÈME RÉUNION PUBLIQUE DU 11 AVRIL 2019

- Présentation d'une première proposition d'aménagement de la 1ère phase du projet au « Lieu-dit du Gué »
 - Environ 50 personnes présentes

Le bilan de la concertation ainsi que la délibération du conseil municipal sont disponibles en annexe de la présente étude.

Sur l'ensemble des thématiques abordées, les demandes des habitants étaient les suivantes :

- ▶ Accès, circulation et espaces publics
 - Prendre en compte les dysfonctionnements actuels de la circulation automobile rue Gabriel Péri et ne pas les déplacer ou les recréer dans le nouveau quartier
 - Développer les circulations douces entre le centre-bourg et le nouveau quartier et à l'intérieur de celui-ci
 - Offrir de nouveaux espaces publics de qualité qui profitent à l'ensemble des habitants du centre-bourg
- ▶ Patrimoine, formes urbaines et paysage
 - Préserver les vues sur l'ensemble formé par l'église, protégée au titre des monuments historiques, et l'« ancienne maison de Guillaume Budé »
 - Maintenir des vues depuis le nouveau quartier sur la partie sud du Haras qui a vocation à accueillir des équipements équestres et de loisirs
 - Maintenir des vues sur la plaine agricole, en s'appuyant sur les portions de murs disparues
 - Conserver au maximum les murs anciens qui entourent le site tout en ménageant quelques ouvertures
 - Conserver les trois grandes haies arborées qui structurent le site

▶ Architecture, implantation, volumétrie, matériaux

- Limiter sur l'ensemble du site la hauteur des nouvelles constructions et plus particulièrement des constructions situées en vis-à-vis des constructions anciennes du village
- S'inspirer du bâti ancien, des formes urbaines et du paysage existant
- S'inspirer des typologies architecturales, urbaines et paysagères du bâti ancien du bourg: maisons de bourg et fermes, cours et jardins, alignements du bâti sur la rue...

▶ Nature et environnement

- Conserver les alignements des arbres en remplaçant les arbres disparus
- Conserver les murs anciens et végétaliser leurs abords, replanter un alignement d'arbres le long de l'ancien mur du haras
- Planter des essences d'arbres et de haies tenant compte du dérèglement climatique et en utilisant des essences locales
- Récupérer les eaux pluviales et s'en servir pour recréer des zones humides
- Créer un quartier véritablement écologique et respectueux de l'environnement, tant en ce qui concerne les constructions que les espaces non bâtis publics et privés qui devront être le plus possible végétalisés

2.4. Justification du choix du projet

Le pourcentage obligatoire de logements sociaux fixé par l'Etat pour la commune de Marly-la-Ville est de 25 % de son parc de logement. Or les logements sociaux ne représentent plus aujourd'hui que 8,3 % du parc de logement de la commune car la quasi-totalité des logements en accession sociale qui existaient sur son territoire sont aujourd'hui intégrés dans le parc de logements privés. De ce fait, la commune est actuellement soumise à une importante amende au titre de l'article L.302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Préfecture du Val d'Oise a fixé pour les communes du département en déficit, le respect d'un objectif triennal de production de logements sociaux. Dans le cas où la commune ne respecterait pas cet objectif, l'amende due par celle-ci sera très fortement augmentée.

La commune a choisi de réaliser cette future opération de logement dans le secteur de l'ancien Haras qui est propriété de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2013, ce secteur est classé en zone 1AUh : secteur de projet à vocation d'habitat et fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation n°5 (OAP n°5).

2.5. Description de la phase opérationnelle du projet

2.5.1. Description et déroulement des travaux

Les travaux se dérouleront sur une seule phase de travaux suivant les plannings présentés ci-dessous et démarreront en juillet 2024. Les chantiers des Lots 01 & 02 seront mutualisés avec une seule entreprise générale et s'étaleront sur 26 mois.

Une consultation pour missionner une OPCIC (Ordonnancement, Pilotage, Coordination Interchantier) et un REC (Responsable Environnement Chantier) est en cours.

Cette mission a pour vocation de garantir une bonne mise en oeuvre et une coordination optimale du chantier et garantir le respect de l'environnement et des mesures de l'étude d'impact

Figure 21 : Phasage du projet – lot 1

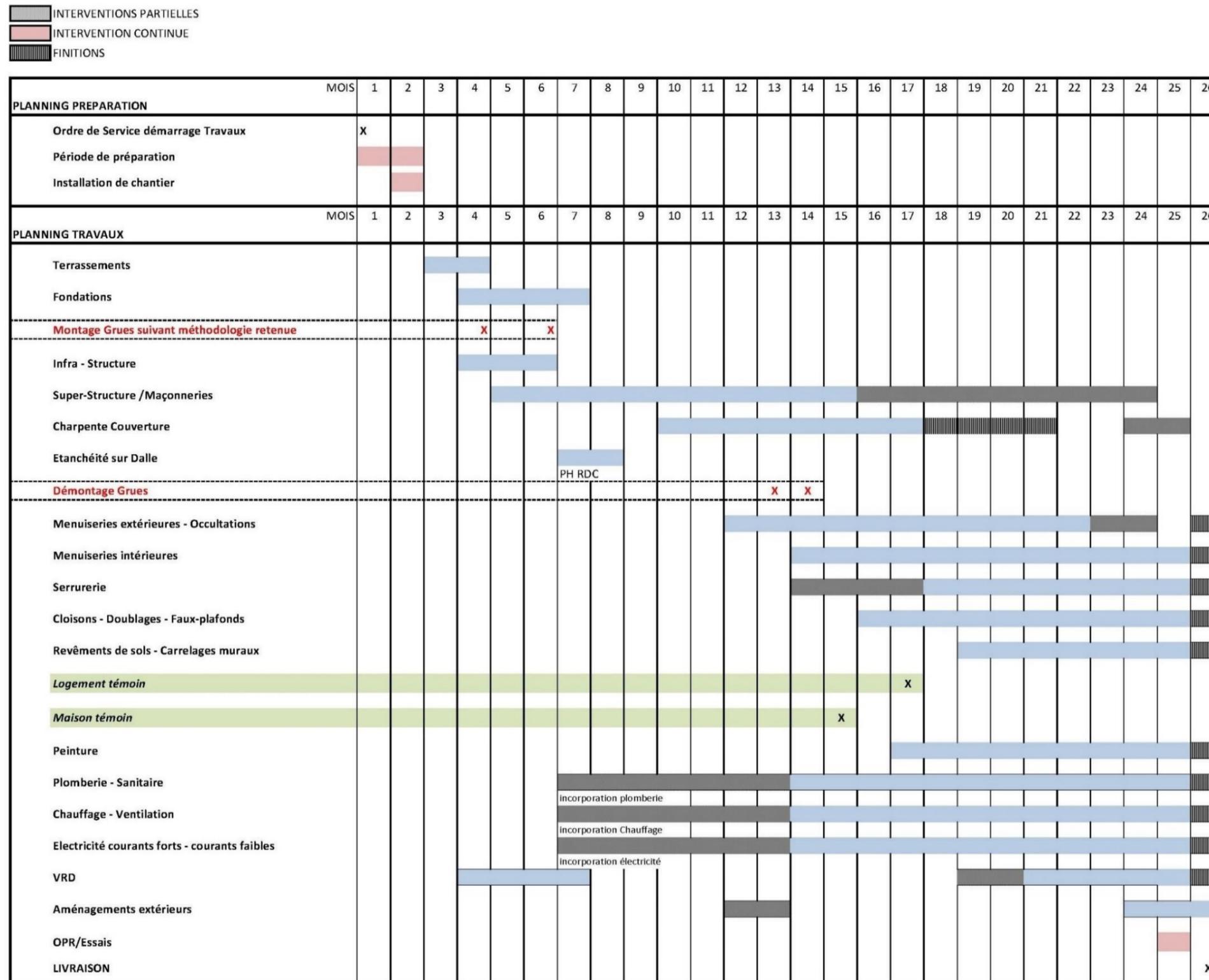
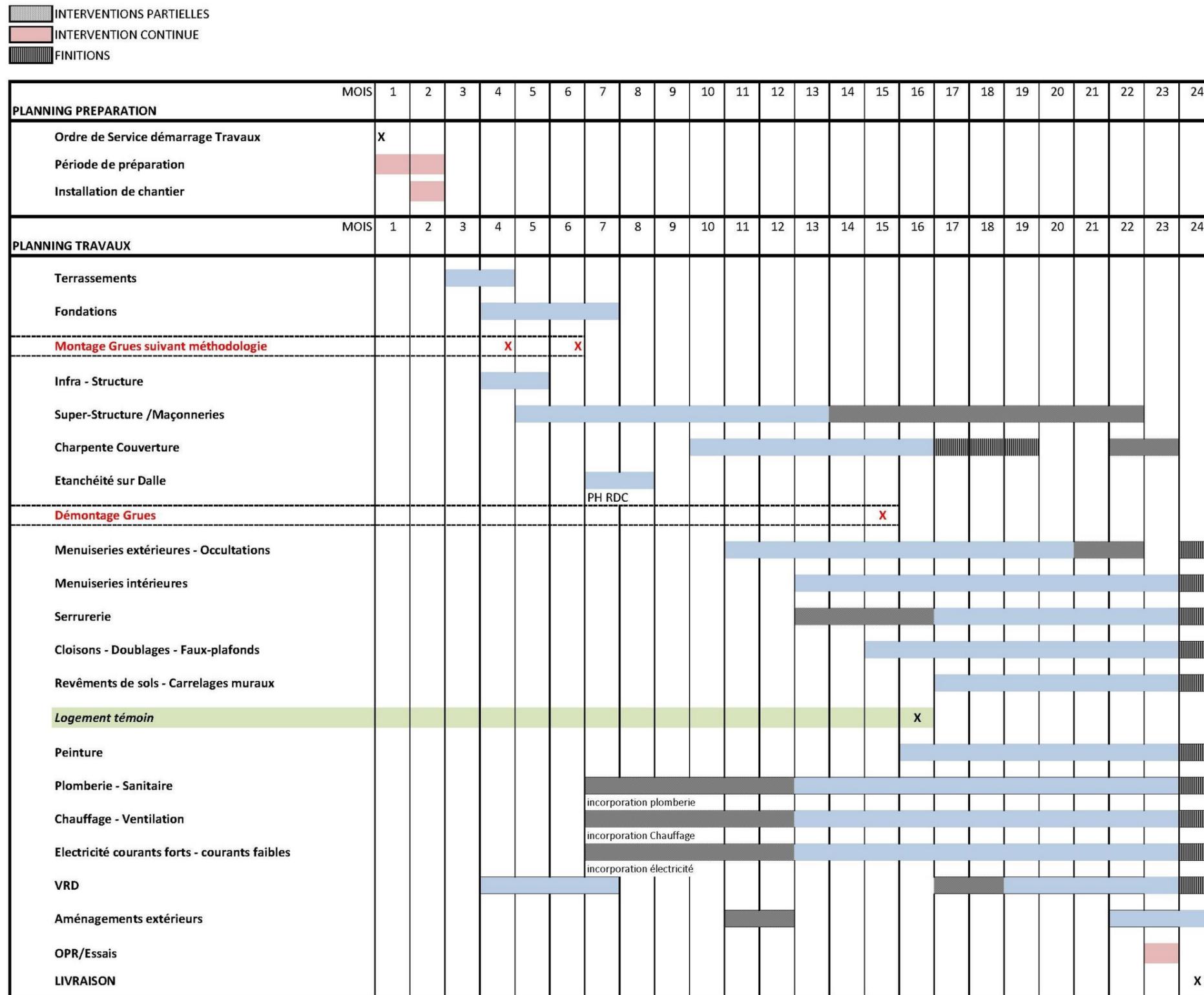


Figure 22 : Phasage du projet – lot 2

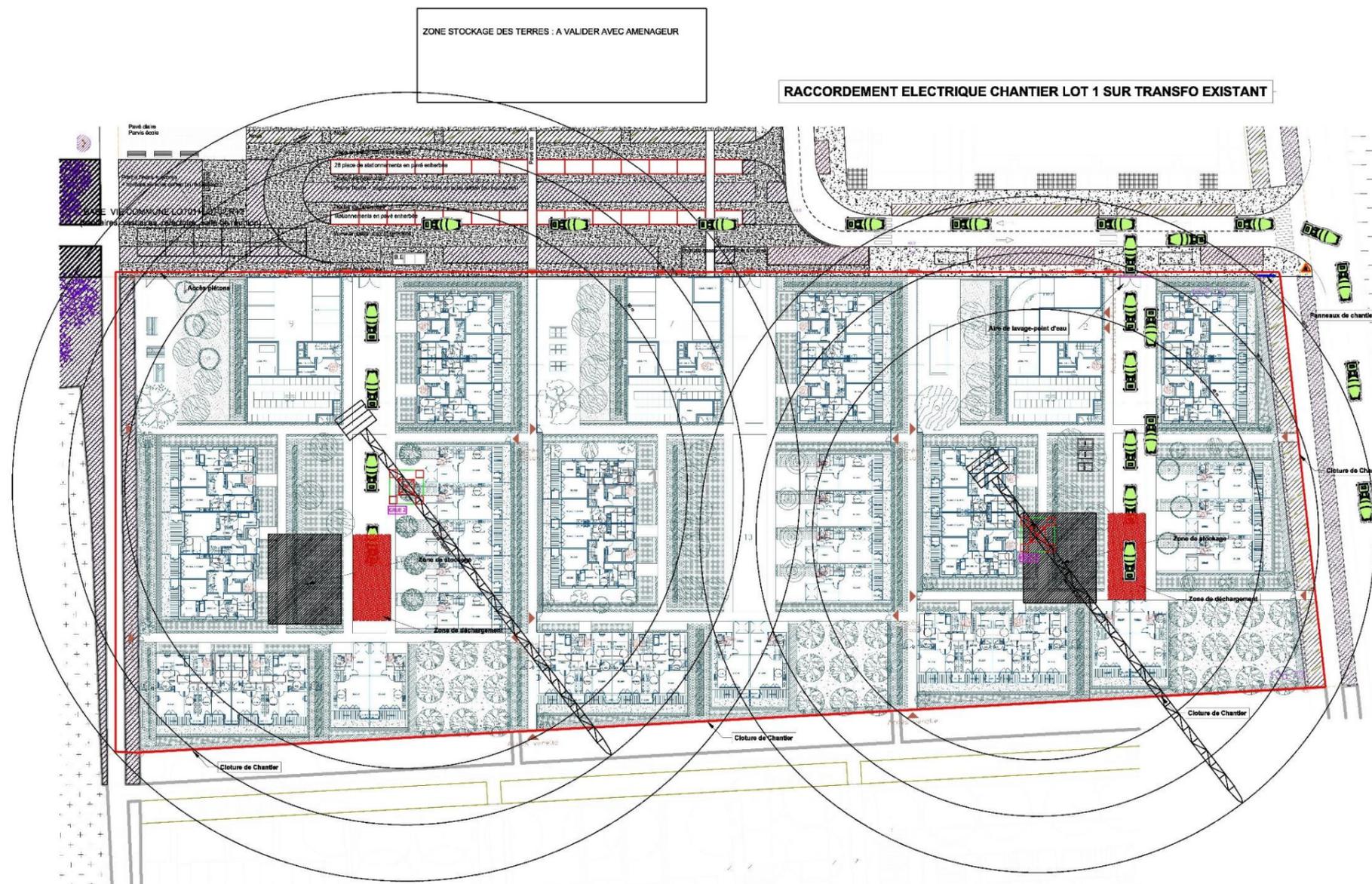


2.5.2. Plan installation chantier (PIC)

2.5.2.1. Lot 1

Il a été considéré un accès du chantier depuis une piste à créer sur la future nouvelle voirie. Cet aménagement devra être à charge de l'aménageur. Pour la Base Vie, il est proposé une base vie commune avec le lot 01 à implanter sur la zone de l'aménageur. La position exacte devra être déterminée suivant ses recommandations. De même le stockage des terres saines pourra se faire sur la parcelle du lot 04 suivant le planning de l'opération ou sur une zone mise à disposition de l'aménageur. Le principe est d'avoir 2 Grues, une de 60 mètres de flèches et une de 70 mètres.

Figure 23 : PIC du lot 1



Source : I3f

2.5.3. Demande et utilisation de l'énergie

2.5.4. En phase travaux

La phase travaux occasionnera une consommation d'énergie :

- ▶ Consommation de carburant pour le fonctionnement des engins de travaux ou encore les poids lourds, cette consommation sera limitée notamment via les mesures présentées dans le Volet 2 : Impacts et Mesures ;
- ▶ Consommation électrique pour les bases vies.

2.5.5. En phase exploitation

Les besoins du projet en matière d'énergie primaire seront nécessaires pour :

- ▶ Le chauffage et l'eau chaude sanitaire (ECS) ;
- ▶ L'éclairage et les systèmes de ventilation.

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a permis d'établir une estimation des consommations du projet en MWh_{ep}/an :

Figure 25 : Consommation d'énergie primaire en MWh

	Total (MWh)
Chauffage	1 062
ECS	993
Eclairage	392
Auxiliaires	348
Electricité spécifique	2 436
Total	5 231

2.5.6. Nature des matériaux et des ressources naturelles

2.5.6.1. En phase travaux

De nombreux matériaux seront nécessaires pour la construction des nouveaux bâtiments, pour la réhabilitation des tours, les interventions sur les équipements publics et pour l'aménagement des espaces publics.

En amont du chantier :

- ▶ Un **SOGED (Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets)** devra être réalisé par chaque entreprise. Il devra indiquer les types de déchets, les quantitatifs de déchets, les filières de valorisation envisagées et les espaces de tri sur le chantier. Le SOGED devra également indiquer les matériaux à réemployer, les prescriptions en termes de déconstruction sélective, dépose, conditionnement et stockage. Il devra aussi préciser les filières de réemploi et anticiper la logistique liée au réemploi sur le chantier (dépose sélective de certains matériaux, espaces de stockage et reconditionnement prévus...) ;
- ▶ Pendant la préparation du chantier, le titulaire travaux devra fournir une version estimative des **tableaux de suivi de réemploi flux entrants et sortants** (à faire valider par l'équipe de maîtrise d'œuvre et le maître d'ouvrage).

En phase chantier :

- ▶ Le **SOGED** devra être **mis à jour** au fur et à mesure pour correspondre à la réalité du chantier ;
- ▶ Le **tri des 7 flux de déchets** (conformément à la loi AGEC de 2020) sera rendu obligatoire sur le chantier dans le cadre de la REP (Responsabilité Élargie au Producteur) ;
- ▶ Les **entreprises seront sensibilisées** sur le chantier au **tri des déchets**, les précautions à prendre concernant les matériaux destinés au **réemploi**, et à la logistique permettant de limiter les **nuisances liées au transport** et aux flux de déchets et matériaux qui devront être optimisés dans un objectif double de minimisation des nuisances pour les riverains et de l'empreinte carbone des transports.
- ▶ Un **suivi sur les flux de déchets, de matériaux, déblais et de terres excavées sera réalisé** en phase chantier. Ce suivi impliquera la mise à jour de différents tableaux qui seront mis à l'ordre du jour régulièrement lors des réunions de chantier ;
- ▶ Le suivi de ces flux de matériaux, déchets, déblais et terres excavées devra se faire notamment en respectant la **réglementation en vigueur sur les déchets** ainsi que les **obligations en matière de traçabilité** :

■ Sur les terres et déblais :

- Sur les volumes des terres excavées issues (ou utilisées) supérieures à $500 m^3$: les données constitutives devront être transmises par voie électronique au **registre national des déchets, terres excavées et sédiments (RNDTS)** ;
- En complément de cette obligation réglementaire, un **tableau de suivi de l'évacuation des déblais** y compris par voie fluviale sera actualisé.

■ Sur les matériaux de réemploi :

- Des tableaux et fiches de suivi des produits, équipements et matériaux destinés au réemploi (flux entrants et sortants) seront actualisés ;
- **Tableau global de suivi des matériaux utilisés** (renseignant la part de réemploi en volume (%) et en montant travaux (%)) ;
- **Tableau des matériaux de réemploi** : « matériaux entrants » et « matériaux sortants » ;
- Suivi via des **fiches de suivi pour les matériaux à réemployer** ex situ pour assurer la traçabilité (information sur les matériaux, sur l'émetteur, le repreneur etc).

■ Sur les déchets :

- Respect de la réglementation déchets et des obligations de suivi notamment pour les déchets dangereux : bordereau électronique à émettre sur track déchets (BDSS).

2.5.6.2. En phase exploitation

Au terme du réaménagement du quartier, le fonctionnement de celui-ci ne nécessitera pas l'utilisation de matériaux ou ressources naturelles.

2.5.7. Résidus et émissions attendus

2.5.7.1. En phase travaux

Les résidus et émissions attendus sont les suivants :

- ▶ Les émissions sonores ;
- ▶ La génération de vibrations ;
- ▶ Les émissions de polluants atmosphériques ;
- ▶ La production de déchets.

Emissions sonores

Les nuisances sonores engendrées pendant les périodes de travaux pourront être de plusieurs natures :

- ▶ Le bruit généré par le trafic induit des camions pour le transport des matériaux de construction et l'évacuation des déchets ;
- ▶ Les bruits générés par les engins de travaux publics (engins de déconstruction, engins de terrassement, etc.) et celui des avertisseurs sonores (radars de recul) ;
- ▶ Les bruits de moteurs compresseurs, groupes électrogènes, etc. ;
- ▶ Les bruits générés par les matériels utilisés dans le domaine du bâtiment (bétonnière, tronçonneuses, etc.)

Vibrations

Les origines des vibrations liées au projet en phase travaux sont généralement identiques à celles générant des émissions sonores.

En l'occurrence, les opérations et travaux pouvant être à l'origine de phénomènes vibratoires seront principalement liés à la construction des engins et poids-lourds, au fonctionnement d'engins pour la déconstruction des bâtiments.

Emissions de polluants atmosphériques

Les travaux d'aménagement seront principalement à l'origine des émissions atmosphériques suivantes :

- ▶ Les poussières lors des phases de déconstruction des bâtiments et lors des phases de terrassement ;
- ▶ Les gaz (principalement oxydes d'azote, monoxyde de carbone, composés organiques volatils) et les particules issues des échappements des poids-lourds et des engins de travaux, notamment les rotations de camions utilisés pour excaver les terres.

Volume de déblais / Remblais

Le volume des déblais / remblais estimés suivant plan Pré PC sont les suivants :

	Lot 1	Lot 2
Volume total de terrassement	14 145 m³	9 927 m³
Volume de remblais	2 800 m³	1 985 m³
Evacuation des terres à la décharge	11 368 m³	7 941 m³

2.5.7.2. En phase exploitation

A terme, lorsque les aménagements seront achevés, la nature des émissions et résidus liés au fonctionnement du quartier ne différeront pas des émissions et résidus actuels :

- ▶ Les émissions atmosphériques dues au chauffage des bâtiments, à la circulation des véhicules (augmentation relative modérée estimée à environ 7%) ;
- ▶ Les émissions lumineuses produites par l'éclairage public et les bâtiments, cependant du fait du milieu urbain et de la pollution lumineuse déjà présente ces émissions seront peu quantitatives ;
- ▶ Les eaux, notamment usées et d'assainissement ;
- ▶ Les déchets : ce seront des ménagers issus des logements, commerces équipements notamment de santé déjà produits par le site existant.

Par ailleurs, le projet ne sera ni source de vibrations, ni source de radiation, ni source de pollution (hors accidents).

Ces émissions sont notamment traitées et précisées dans le Volet Impacts et Mesures (Flux d'énergies et de matière et risques et nuisances).

3. Description des solutions de substitution et justification du projet

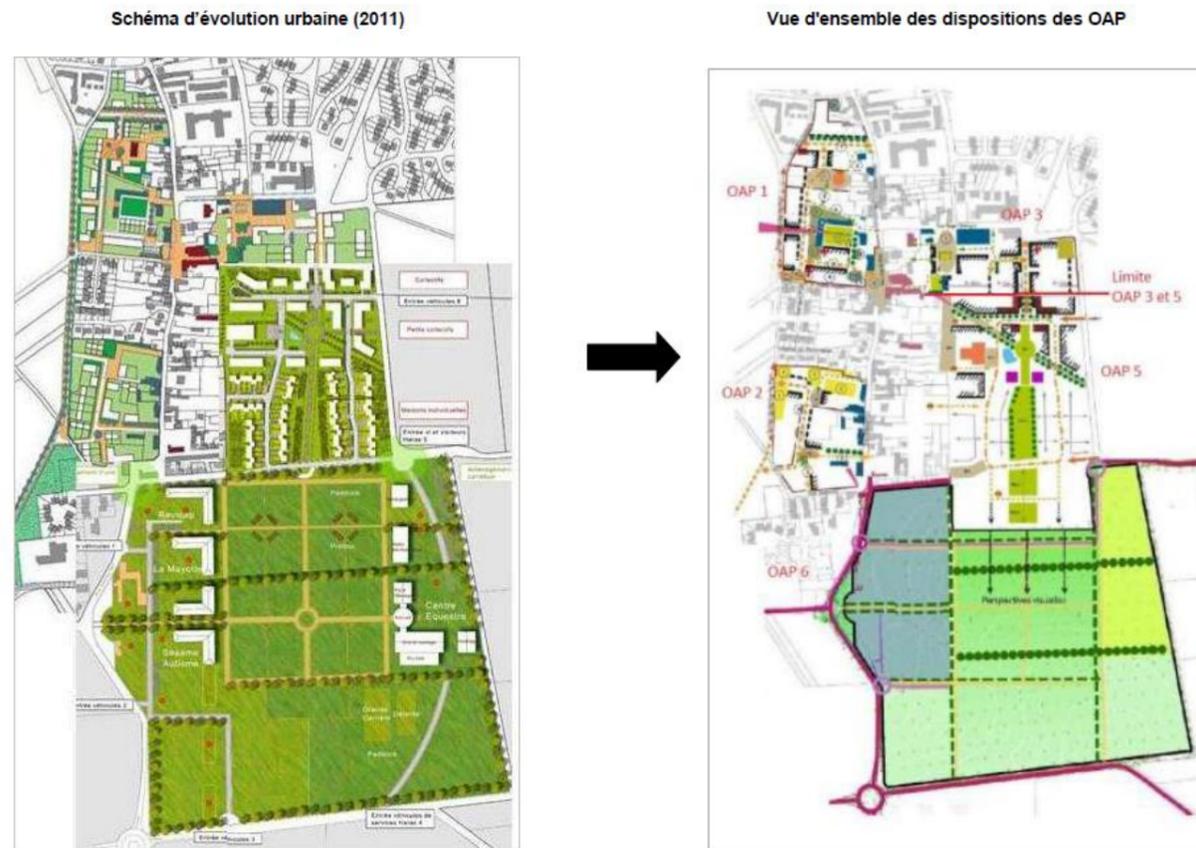
Le pourcentage obligatoire de logements sociaux fixé par l'Etat pour la commune de Marly-la-Ville est de 25 % de son parc de logement. Or les logements sociaux ne représentent plus aujourd'hui que 8,3 % du parc de logement de la commune car la quasi-totalité des logements en accession sociale qui existaient sur son territoire sont aujourd'hui intégrés dans le parc de logements privés. De ce fait, la commune est actuellement soumise à une importante amende au titre de l'article L.302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Préfecture du Val d'Oise a fixé pour les communes du département en déficit, le respect d'un objectif triennal de production de logements sociaux. Dans le cas où la commune ne respecterait pas cet objectif, l'amende due par celle-ci sera très fortement augmentée.

La commune a choisi de réaliser cette future opération de logement dans le secteur des l'ancien Haras qui est propriété de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2013, ce secteur est classé en zone 1AUh : secteur de projet à vocation d'habitat et fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 (OAP n°5).

Les OAP définies dans le PLU de 2013 ont été déterminées à partir d'un schéma d'évolution urbaine préalable élaboré en 2011. Notons qu'elles ont été élaborées en phase finale du PLU sans retour d'expériences sur leur mise en œuvre opérationnelle et dans l'objectif d'un dialogue ultérieur avec les acteurs.

Figure 26 : Schéma d'évolution urbaine (2011)



Source : PLU Marly-la-ville

Dans le cadre de l'élaboration du projet de l'aménagement du haras, la commune de Marly-la-Ville, en partenariat avec l'ABF, le CAUE, la DDT et la CARPF et les habitants, a lancé en 2019 une réflexion sur l'ensemble du secteur afin de répondre aux besoins en logements sociaux et poursuivre le développement raisonné et rationnel de la commune.

Un comité de pilotage a été créé afin d'établir un plan guide et des fiches de lots permettant de définir les objectifs et invariants du projet immobilier d'ensemble et de chaque sous-secteur.

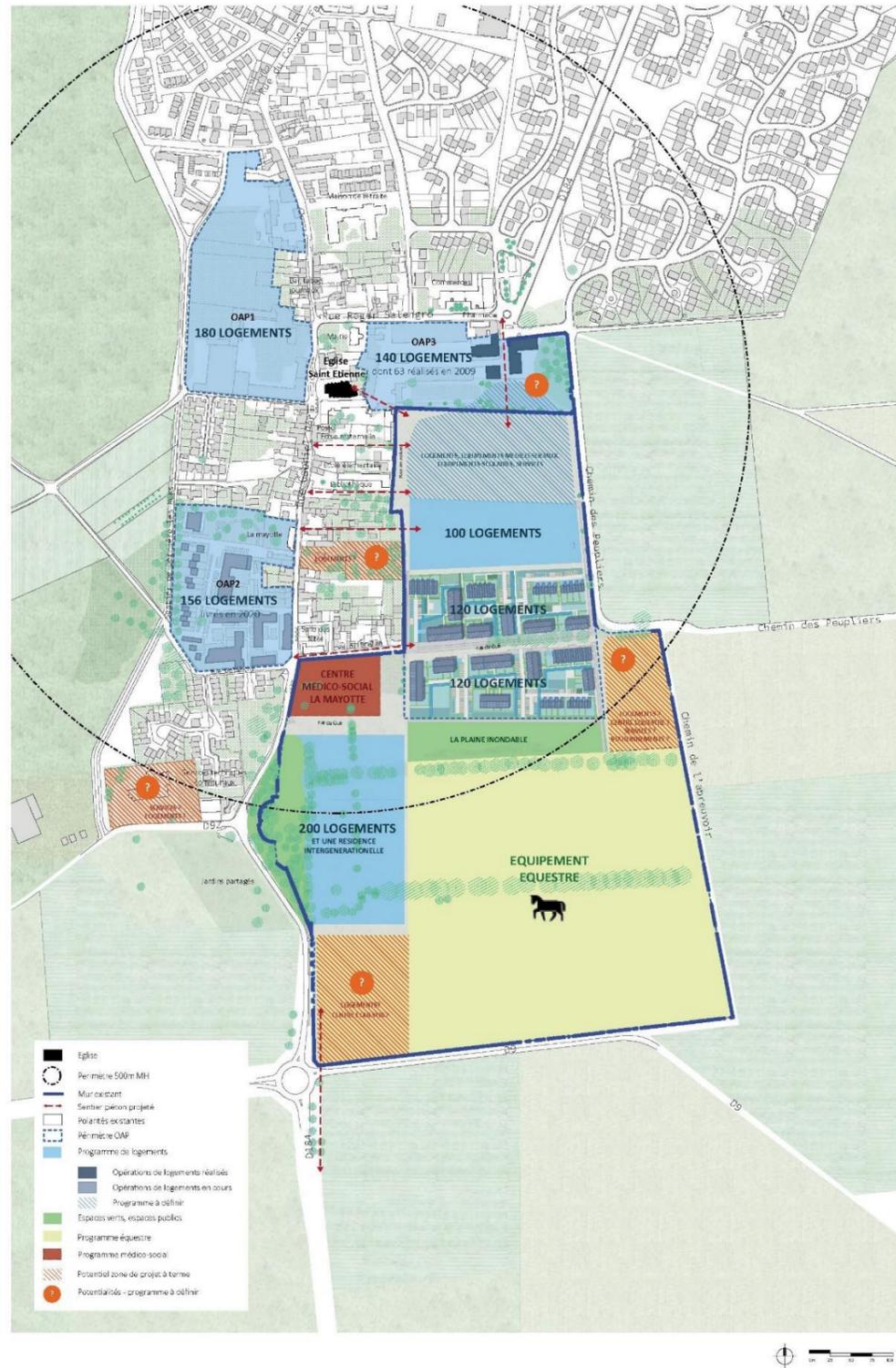
En effet, le haras est composé de plusieurs opérations qui se distinguent par leur programmation, leur temporalité et leur maîtrise d'ouvrage. Deux projets sont déjà amorcés : le projet de 243 logements et un projet d'institut médico-social. Ces deux projets sont desservis par une nouvelle voie : la rue du Colombier, axe Ouest-Est qui relie la rue Gabriel Péri au chemin des peupliers.

Un travail itératif à plusieurs échelles a été mené en continue sur le secteur du Haras. L'avancement des projets a permis de régulièrement requestionner et affiner le plan guide.

Ainsi, les figures qui suivent présente des extraits de différentes hypothèses présentées depuis juillet 2020. Ces schémas d'aménagement prennent en compte les enjeux urbains, paysagers et patrimoniaux du secteur.

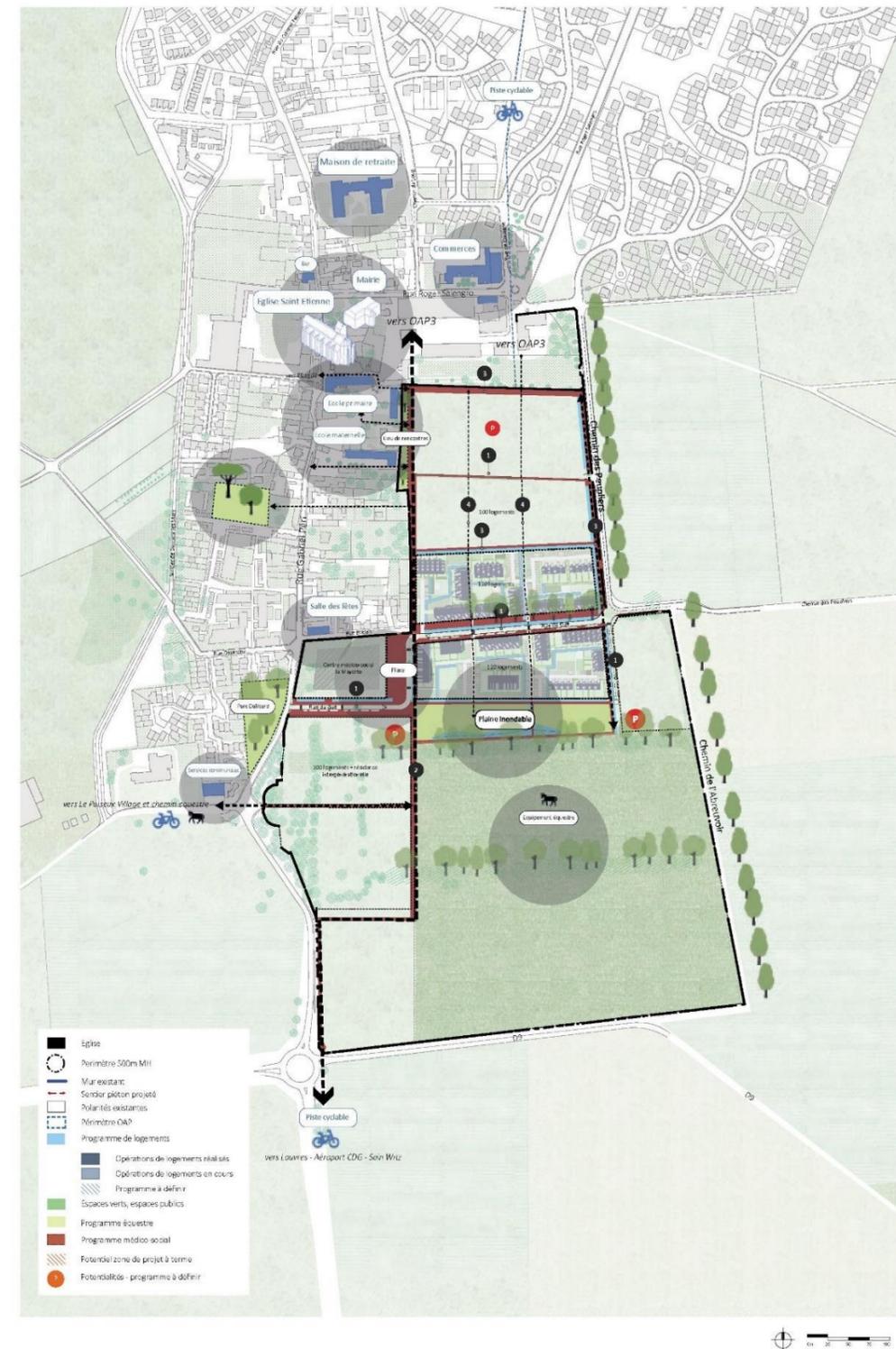
Le fil rouge de ce travail s'articule autour des espaces publics, de la continuité entre l'existant et les projets futurs et de la volonté de créer un maillage de circulation douce.

Figure 27 : Le haras - Version du 27 juillet 2020



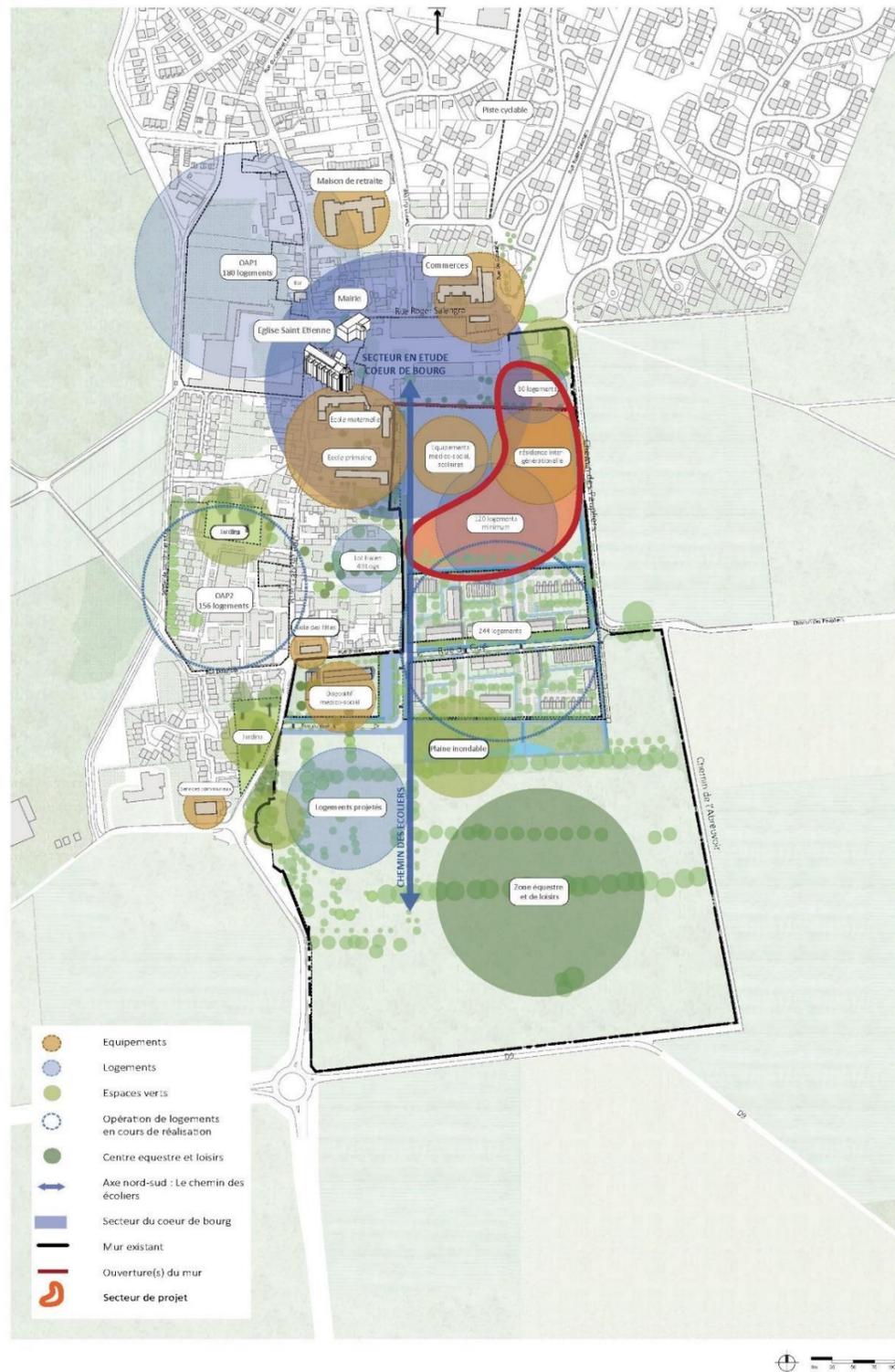
Source : COPIL, 2023

Figure 28 : Le haras – Version juillet 2020



Source : COPIL, 2023

Figure 29 : La haras - Version décembre 2020

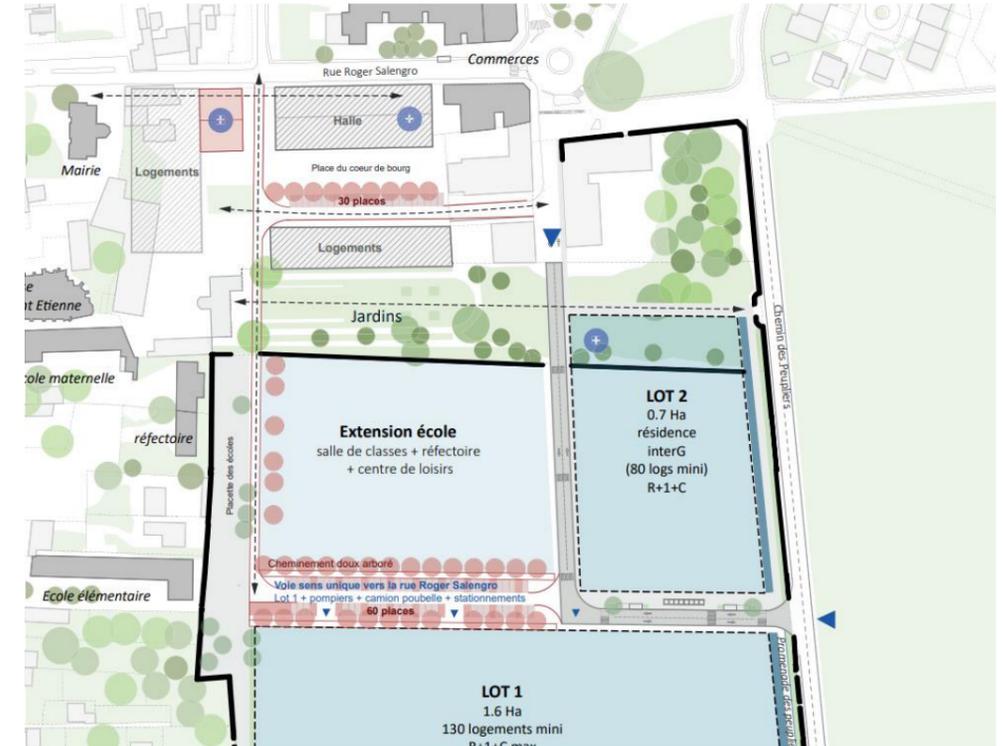


Source : COPIL, 2023

Plus précisément à l'échelle de la partie Nord de l'OAP 5 plusieurs hypothèses d'aménagements ont été étudiées. Celles-ci portaient principalement sur des principes de voiries pour favoriser l'interface entre le nord de l'OAP 5 et le cœur du bourg.

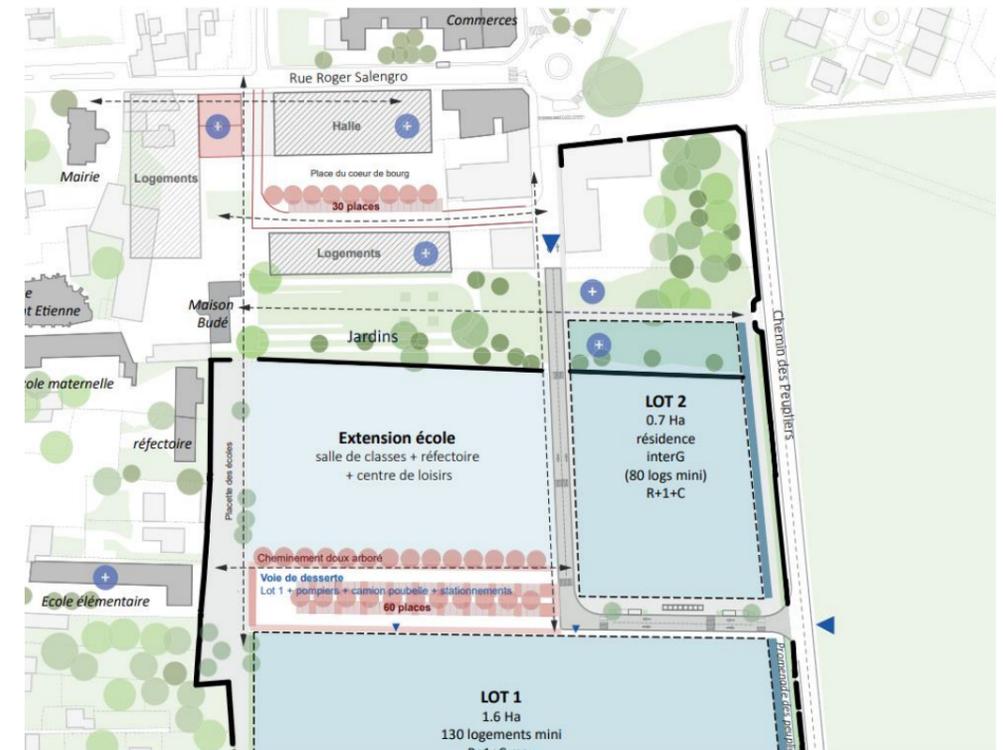
Option 1 (non retenue)
Création d'une boucle entre la rue du Haras et la rue Roger Salengro autour de l'îlot du groupe scolaire

Points négatifs : linéaire de voirie important, présence ce voiture à proximité du chemin des écoliers, dégradation de la séquence autour de la maison et du jardin de Guillaume Budé.



Option 2 (non retenue)
Création d'une petite boucle au cœur de l'OAP3 + voirie en L reliant la rue du Haras et le chemin des peupliers + impasses avec stationnement entre les lots groupe scolaire et le lot 1.

Points négatifs : linéaire de voirie important, la voirie dans l'OAP3 traverse le chemin des écoliers



4. Description de l'état initial de l'environnement

Pour les différents thèmes étudiés, une évaluation des enjeux ou sensibilités est réalisée.

L'enjeu représente, pour une portion du territoire, compte-tenu de son état actuel ou prévisible, une valeur au regard de préoccupations patrimoniales, esthétiques, culturelles, de cadre de vie, économiques ou écologiques. L'enjeu peut également représenter un niveau de sensibilité ou de vulnérabilité du site par rapport à un événement/projet qui dégraderait sa valeur initiale.

L'enjeu est apprécié par rapport aux critères de qualité, de rareté, d'originalité, de diversité, de richesse, etc.

Pour chaque thématique, quatre classes d'enjeux sont ainsi définies :

Enjeu nul	Absence de valeur, de préoccupation ou de sensibilité du territoire
Enjeu faible	Existence d'une sensibilité du territoire et/ou d'une préoccupation telles que la réalisation d'un projet est sans risque de dégradation du milieu ni d'augmentation de la préoccupation.
Enjeu moyen	Existence d'une sensibilité du territoire et/ou d'une préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la dégradation partielle du milieu et/ou l'augmentation moyenne de la préoccupation.
Enjeu fort	Existence d'une sensibilité du territoire et/ou d'une préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la dégradation totale du milieu et/ou l'augmentation forte de la préoccupation.

THÈME	SOUS-THÈME	DESCRIPTION DE L'ENJEU	ENJEU
Milieu physique	Climat	Le climat du secteur d'étude est de type tempéré à influence océanique : températures douces en moyenne, précipitations fréquentes régulièrement réparties toute l'année, insolation faible. Ces conditions ne présentent pas d'enjeu particulier.	Faible
	Topographie	Avec un dénivelé de près de 8 m NGF orienté Nord/Sud et un dénivelé de près de 4 m NGF orienté Ouest/Est, la topographie du site ne présente pas d'enjeu particulier.	Faible
	Géologie	La géologie du site est principalement composée de limons des plateaux. Les couches géologiques affleurantes au niveau du site ont une perméabilité modérée.	Faible
	Eaux souterraines	La nappe des Sables de Monceau et du Calcaire de Saint-Ouen située au droit du site d'étude se trouve à environ 10 et 15 m de profondeur. Le secteur de la commune de Marly-la-Ville présente un risque élevé de transfert de polluants en raison de la présence de zones d'infiltrations des eaux pluviales et des lixivats dans le sol puis vers la nappe. Le projet immobilier du haras pourrait donc présenter une sensibilité importante au risque de pollution, et pourrait sensibiliser l'usage de l'eau, situé en aval de la nappe s'écoulant vers l'Ysieux. Le modèle théorique du BRGM montre une vulnérabilité moyenne au risque de pollution de la nappe. La profondeur de la nappe est assez importante, néanmoins la forte capacité d'infiltration du sol pourraient induire une vulnérabilité localisée plus importante. Trois puits sont présents dans le secteur Nord de la commune de Marly-la-Ville, néanmoins ils ne sont pas situés au droit du site d'étude.	Moyen
	Eaux superficielles	Il n'existe aucun cours d'eau ni plan d'eau sur le site d'étude. L'Ysieux se trouve à près de 1,5 km du site, et les plans d'eau les plus proches sont localisés à plus de 400 m. Leur vulnérabilité n'est donc pas à prendre en compte. L'état écologique et chimique de l'Ysieux présente un indice globalement moyen.	Faible
	Eau potable	D'après le PLU de la commune, trois captages d'eau sont localisés sur la commune de Marly-la-Ville. Le secteur Nord du périmètre d'étude est intégré au périmètre de protection éloigné (PPE) en projet, le règlement associé précise que dans ce périmètre, les projets qui sont soumis à une procédure préfectorale d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, le pétitionnaire transmet aux délégations départementales des Agences régionales de santé de l'Oise et du Val-d'Oise, avant le dépôt du dossier auprès de l'administration en charge de l'instruction de celui-ci, les informations concernant les risques de pollution de l'aquifère capté engendrés par le projet et celles relatives aux mesures prises pour les prévenir.	Moyen
	DCE, SDAGE et SAGE	Le projet ne devra pas remettre en cause les objectifs de la DCE. Les préconisations du SDAGE Seine-Normandie seront à respecter dans le cadre du projet. Les préconisations du SAGE Croult-Engbien-Vieille Mer seront à respecter dans le cadre du projet.	Moyen
Milieu naturel	Inventaire des espaces protégés	Les inventaires écologiques de terrain ainsi que l'étude du SRCE permettent de confirmer l'absence de lien fonctionnel entre le site d'étude et les sites Natura 2000 / ZNIEFF situés à proximité du site d'étude. Aucun arrêté de protection de biotope, réserve naturelle nationale ou régionale, PNR et ZICO ne sont présents au droit du site d'étude ni à proximité immédiate.	Nul
	SRCE	Aucun enjeu écologique est identifié par le SRCE au droit du site d'étude, que ce soit dans la carte des composantes ou dans la carte des objectifs.	Nul
	Habitats et flore	L'enjeu du site relatif aux habitats est faible compte-tenu de la présence d'habitats non patrimoniaux et non protégés. Il s'agit d'habitats classiquement rencontrés et pour la majorité en état de conservation correct. Quelques habitats sont dégradés (fossé saisonnier anthropique, pâturage abandonné, friche herbacée à arbustive, friche nitrophile/rudérale et petit bois anthropique de feuillus) présentant des actions de gestion trop intense ou contenant de nombreuses espèces exotiques envahissantes. L'enjeu patrimonial de la flore est faible. En effet, aucune espèce patrimoniale ou protégée n'a été observée sur le secteur d'étude.	Faible
	Zones humides	Au regard de l'étude pédologique, une surface d'environ 2,5 ha de zones humides a été identifiée. Concernant le recensement de zones humides sur critère botanique, sept espèces caractéristiques de zones humides ont été inventoriées au sein de la zone d'étude mais celles-ci ne sont pas dominantes au sein de leurs habitats.	Fort
	Espèces invasives	Le secteur d'étude ne comprend pas moins de 11 espèces exotiques envahissantes. Leur nombre et leur répartition constituent un enjeu important au regard de l'impact négatif que ces espèces ont sur la biodiversité.	Moyen
	Avifaune	38 espèces d'oiseaux ont été contactées tout au long du cycle annuel d'inventaire au sein de l'aire d'étude. Parmi ces 38 espèces, 29 sont protégées en France. Parmi les 38 espèces, 13 présentent des statuts de conservation défavorables en France ou en région Ile-de-France toute saisons confondues. Au regard des périodes d'observations des 13 espèces patrimoniales et de leur statut, il en ressort que 8 d'entre elles sont réellement patrimoniale sur le site, et ce en période de nidification. Ces 8 espèces sont : le Bruant jaune, l'Effraie des clochers, la Mésange à longue queue, le Pic noir, le Pouillot fitis, l'Hirondelle rustique, l'Hirondelle de fenêtre et le Moineau domestique.	Moyen
	Reptiles	L'enjeu concernant les populations de reptiles est fort sur les murs constituant l'ensemble du périmètre du site d'étude ainsi que dans le boisement et sa lisière à l'Ouest du site.	Fort
	Amphibiens	Aucun amphibien n'a été inventorié sur le site entre 2021 et 2024. Ce dernier n'est pas accueillant pour ce taxon.	Nul
	Mammifères	L'enjeu concernant les populations de mammifères terrestres est faible sur le site. Seul le Lapin de garenne est à mentionner en tant qu'espèce patrimoniale mais non protégée.	Faible
	Chiroptère	Le site d'étude présente des enjeux chiroptérologiques importants en raison de la proximité de gîtes anthropiques et arboricoles au droit et/ou à proximité du périmètre d'étude. La conservation des alignements d'arbres et bosquets sur le site d'étude présente un enjeu important pour la reproduction, l'alimentation et le déplacement des chiroptères. De même, le bâtiment en ruine localisé au niveau du point 3 à une forte probabilité d'accueillir des gîtes à chiroptères ainsi que les anciens bâtiments de l'OAP 3.	Fort
Entomofaune	L'enjeu concernant les populations d'orthoptères est moyen sur le site. Deux espèces protégées sont présentes sur le site d'étude. L'enjeu concernant les populations de lépidoptères rhopalocères est faible sur le site. Aucune espèce d'odonate n'a été observée sur le site d'étude. Ce dernier n'est pas favorable à l'accueil de ce taxon.	Moyen	
Paysage urbain, végétal et patrimonial	Trame urbaine	L'ensemble du quartier se caractérise par un parcellaire non régulier et un bâti à faible hauteur. L'identité du village historique de Marly-la-Ville est encore présente.	Faible
	Paysage urbain local	La commune de Marly-la-Ville possède un paysage de qualité qu'il est important de préserver. Le site d'étude est marqué par un paysage de plateaux, mis en valeur par la présence de la vallée de l'Ysieux en contrebas. Il est de plus situé en entrée de ville. Le site d'étude est quasi imperceptible en provenance de Fosses qui se situe en creux de vallée. Les vues lointaines depuis le site ainsi que vers le site constituent donc un enjeu important.	Fort

	Espaces paysagers protégés	Le site d'étude n'est localisé dans aucun périmètre de site inscrit ou classé.	Nul
		Le site d'étude est localisé dans aucuns périmètres d'Espaces Naturels Sensibles ni à proximité immédiate.	Nul
	Paysage végétal local	Selon le PLU de Marly-la-Ville, plusieurs éléments paysagers locaux protégés sont localisés au droit du site d'étude. On distingue notamment deux bandes d'alignements d'arbres traversant le sud du site d'étude selon l'axe est/ouest. Également, un massif boisé de moins de 100 ha est localisé à l'ouest du site d'étude. Ces éléments paysagers protégés représentent un enjeu fort pour le projet.	Fort
	Monuments historiques classés et inscrits	La partie Nord du site d'étude est localisée au sein du périmètre de protection d'un monument historique classé qui impose certaines restrictions. De plus, le PLU de Marly la Ville identifie à l'intérieur du site 5 bâtiments ainsi que le mur d'enceinte en tant qu'éléments d'intérêt patrimonial à préserver.	Fort
	Vestiges archéologiques	Plusieurs sites archéologiques reconnus sont également recensés au sein du périmètre d'étude.	Fort
Contexte socio-démographique	Démographie	La population de la commune de Marly-la-Ville se caractérise par : Une hausse constante depuis 1968 et accélérée depuis 1982 et le développement des activités aéroportuaires ; Un solde naturel positif compensant un solde migratoire négatif jusqu'en 1999 ; Une population jeune, implantée notamment à proximité des équipements scolaires et dans les logements locatifs sociaux ; Une population vieillissante ; Une majorité de familles, avec ou sans enfant ; Une baisse constante de la taille des ménages, nécessitant la construction de nouveaux logements plus petits.	Faible
	Logements, PLH	Le parc de logements de Marly-la-Ville se caractérise par : Un taux de logements vacants inférieur à celui de l'agglomération ; Une majorité de maisons et de propriétaires ; Une importante majorité de logements à 5 pièces ou plus. Le scénario retenu par la communauté d'agglomération Roissy Pays de France prévoit la réalisation de 1 700 logements par an pour la période 2020 – 2025. D'après le rapport de PLHi, la commune de Marly-la-Ville est sujette à un développement rapide de l'offre locative sociale et à une vente de logements sociaux sans obligation de reconstruction.	Faible
	Activités économiques	Marly-la-Ville est marquée par une activité économique et commerciale centralisée autour de la RD 317 pour les pôles d'activités industriels et autour de la D 184 pour les commerces. Aucun commerce ne se trouve au niveau des zones d'activités. Le secteur industriel de Marly-la-Ville apparaît comme étant beaucoup plus développé comparé au secteur commercial de la commune. Le secteur agricole étant bien développé sur la commune, l'enjeu sera de veiller à ne pas morceler les grands espaces de cultures.	Faible
	Équipements	La commune de Marly-la-Ville dispose d'un niveau adapté aux besoins actuels en matière d'équipements, principalement concentrés dans le centre bourg et le long de la RD184. Des pôles secondaires existent, notamment dans les quartiers pavillonnaires de la ville. Aucun équipement ne se trouve au niveau de la zone industrielle de Moimont I & II.	Faible
	Situation foncière	Toutes les parcelles sont maîtrisées.	Nul
Déplacements	Déplacements et trafics routiers	Le site d'étude est longé par la RD184 à l'Est, elle-même reliée à la D9 au Sud (constituant un axe giratoire structurant de la commune) et par le Chemin des Peupliers à l'Est. Tandis que le Chemin des Peupliers supporte des trafics faibles, la RD184 enregistre des trafics plus importants, notamment en heure de pointe. Un ralentissement du trafic est localisé dans le centre bourg de la commune en raison d'un aménagement de type alternat, des trottoirs peu larges et du passage de bus articulés qui ralentissent la circulation dans les giratoires. L'étude menée par CDVIA montre dans l'ensemble un trafic relativement satisfaisant aux heures de pointes.	Moyen
	Stationnements	Etant encore non aménagé, le site d'étude ne comporte aucune zone de stationnement.	Faible
	Réseau de transports commun	Le site d'étude est plutôt bien desservi par les transports en commun en tant que commune rurale, avec les gares de Fosses - Surveilliers au Nord ainsi que Louvres/Puiseux au Sud, toutes deux localisées à 2,5 km du site d'étude. Également, la ligne de bus R1, R113 et R104 desservent l'arrêt « Place Vert Clos » côté Rue Roger Salengro situé à proximité du site d'étude.	Faible
	Circulations douces	Les voies routières localisées à proximité du site d'étude ne sont pas aménagées pour les déplacements cyclables.	Moyen
	PDU	Les enjeux et défis du PDUIF devront être respectés.	Moyen
Flux d'énergies et de matières	Réseaux	Des réseaux sont présents en bordure de site d'étude : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Eau potable, bornes incendie et réseau électrique aérien le long de la RD 184 à l'ouest ; ▶ Gazoduc le long du Chemin des Peupliers à l'est. A priori aucun réseau n'est présent à l'intérieur du site.	Faible

	Gestion des déchets	L'enjeu concernant les déchets est faible, le nord du site d'étude est bâti est produit donc des déchets, cependant ceux-ci sont gérés à l'échelle de la CARPF, aucun point de collecte n'est présent à l'intérieur ou à proximité du site d'étude.	Faible
	Stratégie, schémas et plans pour le climat, l'air et l'énergie du territoire	Marly-la-Ville et le territoire de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays-de-France affichent des objectifs de diminution des consommations énergétiques, jusqu'à - 73% à l'horizon 2050. Entre temps, l'objectif est notamment d'assurer une qualité du bâti et de travailler en faveur de l'environnement et des transports en commun. L'ensemble des objectifs en matière d'énergie, de mobilité, de construction et d'aménagement urbain, de qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique devra être respecté afin de participer à atteindre cet objectif.	Fort
Risques naturels	Risque météorologique	Le site d'étude est soumis au même risque météorologique que l'ensemble du territoire national.	Faible
	Risque sismique	La commune de Marly-la-Ville n'est pas soumise à un risque au niveau sismique.	Nul
	Affaissements et effondrements liés aux anciennes carrières	Le risque lié aux anciennes carrières a été écarté par une étude géotechnique menée par SOLUGEO. De plus, aucune poche de limons particulièrement décomprimés au sein des dolines n'a été mis en évidence lors de l'étude. Toutefois, l'étude a été réalisée que sur une partie du site d'étude faisant 8 hectares.	Moyen
	Retrait-gonflement des argiles	Le risque de retrait-gonflement des argiles au niveau de la zone d'étude est faible. La commune de Marly-la-Ville ne possède aucun Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) Retrait-gonflement des sols argileux.	Faible
	Risque d'inondation par remontée de nappe	Le risque de remontée de nappe au niveau de la zone d'étude est négligeable.	Faible
	Risque d'inondation par débordement d'un cours d'eau	Le site d'étude n'est pas soumis au risque d'inondation.	Nul
Risques industriels et technologiques	ICPE	À l'échelle du périmètre élargi, quatre ICPE se trouvent dans un rayon d'1 km par rapport au site d'étude. Aucune de ces quatre ICPE n'est classée SEVESO. La plus proche ICPE est localisée à 500 mètres du site d'étude. Il s'agit de l'entreprise SCI TRIAS FRA MARLY-T ex SANOFI.	Nul
	PPRT	Le site d'étude n'est pas soumis au Plan de Prévention des Risques Technologiques	Nul
	Sites pollués	Le site d'étude est entouré d'anciens sites industriels BASIAS. Aucun de ces sites n'est situé au droit du site d'étude. Le plus proche est localisé à environ 750 m. Le diagnostic sur les sols a montré l'absence de polluants dans les sols et dans les eaux souterraines dans le périmètre d'investigation. Seules des concentrations élevées en fraction soluble et sulfates ont été mises en évidence. L'enjeu reste moyen au niveau des sols non diagnostiqués.	Moyen
	TMD	Le passage du gazoduc localisé à l'Est du site d'étude sensibilise le site au risque TMD. Ce risque devra être pris en compte pour assurer la sécurité des personnes.	Moyen
Nuisances et santé publique	Bruit routier et ferroviaire, PPBE	L'analyse des résultats des simulations en période diurne amène les commentaires suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Au sud du la zone d'étude, un environnement sonore modéré à très bruyant en bordure de la D9 (voie routière écoulant le trafic le plus élevé en bordure du périmètre) avec des niveaux sonores allant de 60 à 75 dB(A) ; ▶ L'environnement sonore est modéré à très bruyant au droit de la D184 (rue Gabriel Péri) à l'ouest du périmètre et au Nord-Est en bordure du chemin des Peupliers avec des niveaux sonores compris entre 55 et 70 dB(A). Malgré un trafic routier significativement plus élevé sur la D184 (environ quatre fois et demie supérieur au chemin des Peupliers) la limitation de la vitesse à 30km/h à partir de l'entrée dans la commune permet de réduire les nuisances sonores générées par cette voie ; ▶ Au cœur de la zone, l'environnement sonore varie de très calme à relativement calme avec des niveaux sonores entre 45 et 55 dB(A) ; ▶ La présence de murs de clôture (entre 1 et 3 mètres de hauteur) sur une majeure partie du périmètre influence de manière non négligeable les niveaux sonores au sein de la parcelle. En effet, ceux-ci sont situés aux abords des voies routières, limitant ainsi la propagation du bruit au sein de la zone d'étude. <p>De manière générale, plus on s'éloigne des infrastructures de transports terrestres (principales sources de bruit dans la zone d'étude) et moins leur impact sonore est important. Les sources de nuisances dominantes sont la D184 ainsi que la D9. Actuellement, les murs d'enceinte jouent un rôle important « écran » pour l'environnement sonore au sein de la parcelle.</p>	Moyen
	Bruit aérien	La commune de Marly-la-Ville n'est pas exposée aux nuisances sonores dues à l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle. Le site d'étude se trouve en dehors du périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et du Plan de Gêne Sonore (PGS).	Nul
	Ilot de Chaleur Urbain	La commune de Marly-la-Ville est concernée par le phénomène global de changement climatique et par le phénomène local d'îlot de chaleur urbain (ICU). La zone d'étude est majoritairement dominée par des prairies à l'exception d'une petite partie, localisée dans le Nord de la zone, qui présente un ensemble de maisons espacées. La présence de constructions conditionne un	Faible

	effet de chaleur plus élevé (enjeu moyen) qui n'est pas retrouvé sur le reste de la zone d'étude (enjeu faible). De même, la sensibilité humaine sur l'ensemble de la zone d'étude est très faible à l'exception de la partie Nord qui présente un enjeu faible	
Qualité de l'air, PRQA et PPA	Les principales sources de pollution à proximité du site sont les routes départementales qui longent le site et la zone urbanisée de Marly-la-Ville. Les modélisations des concentrations annuelles en dioxyde d'azote, en particules PM10 et PM2.5 réalisées par RincentAir indiquent des concentrations modérées sur la zone d'étude, avec des valeurs plus importantes en bordure de la RD184 que sur la partie est du projet qui n'est actuellement pas urbanisée. En extrapolant les valeurs mesurées par rapport à la moyenne annuelle, les résultats n'indiquent pas de dépassement probable des valeurs limites ni de l'objectif de qualité pour les PM10 ou les PM2.5. La campagne de mesure réalisée en janvier 2022 a mis en évidence des teneurs en dioxyde d'azote caractéristique d'une pollution de fond périurbain, au sein du site d'étude. En limite ouest et sud du site, les concentrations sont plus élevées aux abords immédiats des routes départementales.	Moyen
Point Noir Environnemental	Aucune nuisance environnementale cumulée n'est localisée au sein du site d'étude.	Nul
Planification SDRIF	Le site d'étude se trouve entre un espace agricole à valoriser et un espace urbanisé à optimiser sur la carte du SDRIF. Cependant, le futur SRDIF-E identifie les enjeux suivant au droit du site : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Secteur d'urbanisation préférentielle (demi-pastille) ▶ Préserver l'espace agricole ▶ Conforter les unités paysagères ▶ Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional 	Fort
SCoT	La commune de Marly-la-Ville est comprise dans le périmètre du SCoT de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France. D'après les orientations décrites par le PADD, le site d'étude est principalement concerné par les sujets suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Poursuivre le renforcement d'une armature multipolaire en confortant le maillage de proximité par le renforcement ou le développement d'équipements et de services de proximité - incluant l'accueil d'activités tertiaires de proximité - et en garantissant l'urbanité aux plus petites échelles, par un développement résidentiel raisonné. ▶ Affirmer la compétitivité et l'attractivité du territoire en consolidant le moteur économique autour de l'écosystème aéroportuaire en maximisant les effets de diffusion sur le territoire alentour. Le corridor aéroportuaire, qui se situe en lisière du territoire Roissy Pays de France et qui dépasse largement ses frontières, nécessite un renforcement du dialogue entre les différentes parties prenantes concernées par le devenir économique de ce territoire métropolitain 	Fort
PLU	Les obligations définies au règlement et au plan de zonage du PLU devront être respectées. La présence d'éléments paysager à protéger ou à mettre en valeur sont à prendre en compte dans l'aménagement du site d'étude.	Fort
PADD du PLU	Le PADD définit plusieurs objectifs d'aménagement pour la zone d'étude. Les aménagements du site proposés par le projet vont tout à fait dans le sens des objectifs définis par le PADD de la commune. Le projet devra entrer en cohérence avec les objectifs du PADD.	Moyen
OAP du PLU	Le site d'étude est concerné par 3 OAP localisées au droit du site d'étude. Le projet immobilier devra entrer en cohérence avec les OAP 3, 5 et 6 indiqués dans le PLU de Marly-la-Ville.	Fort
Servitudes d'utilité publique	Le périmètre d'étude est concerné par trois servitudes d'utilité publique à prendre en compte : la servitude I3 de protection de la canalisation de gaz présente à l'Est du site d'étude, la servitude AC1 protégeant l'église Saint Etienne qui est un monument historique classé localisé à moins de 100 m du site d'étude et enfin la servitude T5 de l'aérodrome de Paris-Carles de Gaulle qui passe au-dessus du site d'étude.	Fort

Figure 30 : Carte de synthèse des enjeux

Carte de synthèse des enjeux (hors milieu naturel)



5. Synthèse des impacts et des mesures envisagées

5.1. Préambule : cadre méthodologique

5.1.1. Analyse des effets

Les **effets directs** sont immédiatement liés à l'opération elle-même, à sa création et à son exploitation. Les **effets indirects** sont des conséquences, et résultent généralement de mesures de correction des effets directs, c'est-à-dire qui proviennent d'aménagements accompagnant l'opération, mais dont la consistance n'est pas exclusivement liée à l'opération.

Les **effets permanents** correspondent à des effets irréversibles. En revanche, les **effets temporaires** sont appelés à régresser, voire disparaître totalement, plus ou moins rapidement, soit parce que leur cause aura disparu, soit parce que la situation se sera restaurée, naturellement ou après travaux d'aménagement. Il s'agit essentiellement des effets en phase de travaux. Une législation particulière encadre les travaux afin de protéger l'environnement durant cette phase.

Certains effets décrits peuvent être **négatifs** vis-à-vis de l'environnement, mais d'autres, qui permettent une amélioration de l'existant, sont **positifs**. Le degré de chaque effet est hiérarchisé selon 4 niveaux :

Effet nul	Absence d'incidence de la part du projet : <ul style="list-style-type: none"> ■ Pas de perte, de création ou d'évolution de valeur, ■ Pas de suppression, de création ou d'évolution d'une préoccupation.
Effet faible	Incidence de la part du projet provoquant pour le thème analysé (et/ou) : <ul style="list-style-type: none"> ■ Une perte partielle et faible de valeur, ■ La création d'une valeur faible ou l'accroissement faible de valeur, ■ Une faible diminution ou une faible augmentation d'une préoccupation
Effet moyen	Effet de la part du projet provoquant pour le thème analysé (et/ou) : <ul style="list-style-type: none"> ■ Une perte partielle et moyenne de valeur, ■ La création d'une valeur moyenne ou l'accroissement moyen d'une valeur, ■ Une diminution moyenne ou augmentation moyenne d'une préoccupation
Effet fort	Incidence de la part du projet provoquant pour le thème analysé (et/ou) : <ul style="list-style-type: none"> ■ Une perte totale de valeur, ■ La création d'une valeur forte ou l'accroissement fort d'une valeur, ■ La création d'une préoccupation, ■ La disparition totale d'une préoccupation, ■ Une forte augmentation d'une préoccupation.

5.1.2. Évaluation des impacts du projet

Les degrés d'effet et de sensibilité du site définissent les impacts du projet sur l'environnement selon 4 niveaux :

Enjeu	Effet	Effet nul	Effet faible	Effet moyen	Effet fort
Enjeu nul		Impact nul	Impact nul	Impact nul	Impact nul
Enjeu faible		Impact nul	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
Enjeu moyen		Impact nul	Impact faible	Impact moyen	Impact fort
Enjeu fort		Impact nul	Impact moyen	Impact fort	Impact fort

Si ces impacts sont positifs, les couleurs présenteront un dégradé de vert :

Enjeu	Effet	Effet nul	Effet faible	Effet moyen	Effet fort
Enjeu nul		Impact nul	Impact nul	Impact nul	Impact nul
Enjeu faible		Impact nul	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
Enjeu moyen		Impact nul	Impact faible	Impact moyen	Impact fort
Enjeu fort		Impact nul	Impact moyen	Impact fort	Impact fort

La conception des projets urbains tend, aujourd'hui, à **respecter un certain nombre de principes en faveur de l'environnement et du développement durable**. Les porteurs de projet sont capables **d'anticiper certains impacts potentiels** dans le cas où leur projet ne serait pas respectueux de tel ou tel aspect de l'environnement. Ainsi, ils peuvent **anticiper certaines mesures qui éviteraient ou réduiraient les impacts initiaux et conçoivent les projets avec ces mesures**.

L'étude d'impact, en plus de **mettre en place des mesures pour la protection de l'environnement** que le projet n'aurait pas envisagé, peut **mettre en avant les mesures anticipées par le projet**. Ainsi, **l'impact initial**, qui est évalué en premier lieu, rend compte de cet impact potentiel qu'auraient les travaux ou le projet **en l'absence d'anticipation par le projet**.

Ensuite, sont évoquées **les mesures nécessaires pour modifier le niveau d'effet du projet** sur l'enjeu considéré, mises en place **par le projet où par le bureau d'étude environnemental**.

Après application de ces mesures, le niveau de l'impact initial est **réévalué en un impact résiduel**, correspondant à l'impact du **projet retenu**.

5.1.3. Définition des mesures

L'ensemble des mesures environnementales est déterminé à la suite de l'analyse des effets du projet sur son environnement. Pour cela, la doctrine **Éviter Réduire Compenser (ERC)** a été appliquée, afin d'intégrer les enjeux environnementaux à la conception du projet. Cette séquence ERC est considérée sur toutes les phases de déroulement de l'opération et s'applique de manière proportionnée aux enjeux des différents thèmes environnementaux. Elle comprend différents types de mesures :

- ▶ **Les mesures d'évitement (E)**, elles peuvent consister à renoncer à certains projets ou éléments de projets qui pourraient avoir des impacts négatifs, d'éviter les zones fragiles du point de vue de l'environnement ;
- ▶ **Les mesures de réduction (R)** qui visent à atténuer les impacts dommageables du projet sur le lieu au moment où ils se développent. Il s'agit de proposer des mesures qui font partie intégrante du projet : rétablissement ou raccordement des accès et des communications, insertion du projet dans le paysage, protections phoniques, etc. ;
- ▶ **Les mesures de compensation (C)** qui interviennent lorsqu'un impact ne peut être réduit ou supprimé. Elles n'agissent pas directement sur les effets dommageables du projet, mais elles offrent une contrepartie lorsque subsistent des impacts non réductibles. Ainsi, le niveau d'impact après application d'une mesure compensatoire étant difficilement évaluable, un impact compensé sera présenté dans une couleur neutre ;
- ▶ **Les mesures de suivi (S)** interviennent pour suivre l'application d'une mesure d'évitement, de réduction ou de compensation, en phase chantier comme en phase exploitation, et en assurer sa bonne marche ;
- ▶ **Les mesures d'accompagnement (A)** qui peuvent être définies en complément des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, dans le but d'améliorer la performance environnementale du projet : étude scientifique, soutien à un programme d'actions locales, régionales ou nationales, soutien à des centres de sauvegarde, soutien d'actions d'éradication des plantes invasives, action de sensibilisation du public, méthode d'entretien, etc.

5.2. Synthèse des impacts et mesures en phase travaux

THÈMES	IMPACT INITIAL ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET PRISES PAR LE PROJET	NIVEAU	MESURES D'ÉVITEMENT / DE RÉDUCTION / DE COMPENSATION / DE SUIVI	IMPACT RÉSIDUEL
MILIEU PHYSIQUE				
CLIMAT	Les travaux n'auront pas d'impact durable sur le climat local. En revanche, les flux de matières, matériaux, main d'œuvre, l'usage des engins dégageront des émissions de CO ₂ , qui pourront avoir un impact sur le réchauffement climatique au niveau global.	+	<p>MESURES DE REDUCTION</p> <p>R1 – Limiter les émissions de CO₂ dans l'atmosphère dus au chantier</p> <p>Le phasage des travaux permettra d'optimiser les interventions des entreprises. La terre végétale décapée sera stockée sur place et réutilisée dans la mesure du possible, limitant ainsi les déplacements inutiles et les émissions de gaz à effet de serre liées.</p> <p>De plus, les véhicules de chantier devront respecter les normes en vigueur en matière d'émissions de GES. Une consigne d'arrêt des moteurs sera transmise aux transporteurs pour les camions en attente.</p>	-
TOPOGRAPHIE DEBLAIS	<p>ET Les impacts de la période de travaux sur le milieu physique sont essentiellement liés aux phases de terrassement qui induiront des mouvements de terre, en partie conditionnés par la topographie. Les phases de terrassement s'accompagneront de la constitution de stockages temporaires de matériaux, lesquels pourront ponctuellement et temporairement générer des modifications de la topographie locale.</p> <p>Par ailleurs, le projet prévoit la réalisation de parkings souterrains/niveau semi enterré dans le cadre des constructions neuves. Les principales excavations de terres proviendront donc de la réalisation de ces parkings en infrastructure ainsi que des fondations.</p> <p>Cet impact ne peut donc être ni évité ni fortement réduit. Le chantier veillera néanmoins à une gestion optimale et précautionneuse des matériaux issus des déblais/remblais, notamment afin de limiter les déblais. Par ailleurs, une logique de valorisation des terres et des sols in situ est favorisée. En cas d'impossibilité, la valorisation hors site puis l'évacuation en centre adapté seront étudiées. Un bilan des déblais / remblais sera réalisé pour optimiser les exports.</p>	-	<p>MESURES DE REDUCTION</p> <p>R2 – Optimiser les déblais/remblais</p> <p>En phase travaux, lors des terrassements, les mesures habituelles à tout chantier de travaux publics seront prises et notamment la gestion optimale et précautionneuse des matériaux issus des déblais/remblais. Le projet visera ainsi à limiter au maximum les déblais, notamment en estimant finement le décapage des sols à réaliser. Les volumes de terres à sortir (nivellement, cubage) seront estimés finement afin de préciser le surcoût lié à la dépollution dans le bilan financier le cas échéant. En effet, il appartient à la maîtrise d'ouvrage de faire réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, sa propre évaluation complète du coût d'évacuation des terres en filières adaptées, pour les besoins du projet précis envisagé.</p> <p>Dans la mesure du possible, une partie des déblais issus du projet de l'ensemble immobilier pourront être réutilisés sur les chantiers avoisinants ou directement sur site (au droit des espaces verts, sous les bâtiments ou pour les aménagements routiers. En effet, afin d'optimiser la gestion des matériaux excédentaires et déficitaires à une échelle plus large que celle du projet, une logique de mutualisation des chantiers est à mettre en place.</p>	-
GEOLOGIE	Le projet prévoit la réalisation de parkings souterrains/niveau semi enterré dans le cadre des constructions neuves. La présence de la nappe des alluvions à faible profondeur (entre 2,2 et 3,9 m d'après les données BSS Eau) ainsi que d'une couche d'argile pouvant fragiliser le sol par son retrait ou son gonflement induisent un impact moyen du projet qui doit porter une attention particulière à sa stabilité vis-à-vis du contexte géotechnique et des sujétions liées à la présence d'eau.	-	<p>MESURES DE REDUCTION</p> <p>R3 – Appliquer les principes des études géotechniques G2 réalisées</p> <p>Conformément à la norme NF P 94-500, il est indispensable de prévoir une étude géotechnique de conception (mission géotechnique G2), spécifique aux projets de construction, afin de déterminer plus précisément les solutions de fondations envisageables ainsi que les tassements théoriques prévisibles.</p> <p>Ces études ont été réalisées au droit des lot 1, 2 et 3 et sont disponibles en totalité en annexe 7 de l'étude d'impact. Leurs préconisations concernant les principes constructifs seront à respecter dans le cadre du projet afin d'assurer une stabilité des bâtiments.</p> <p>R4 – Respecter les prescriptions de l'étude géotechnique réalisée par SOLUGE</p>	-

			<p>R5 – Aptitude au traitement des sols superficiels En synthèse, les essais de laboratoire permettent de retenir que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les limons du site sont des matériaux de type A1 m présentant une teneur en eau naturelle de 17,6 % lors de leur prélèvement ; ▶ Le traitement de ces limons à la chaux (1,5 %) et au liant hydraulique (6 % de Ligex M4) permet un accroissement sensible de la portance de ces matériaux (Indice Portant Immédiat passant de 12 à 24 ; CBRi / IPI = 4,4) et provoque une diminution significative de la teneur en eau (14,9 % au poinçonnement) ; ▶ Les limons sont adaptés au traitement vis-à-vis de leur gonflement volumique (Gv = 0,5 % < 5 %). <p>Une solution de traitement en place des limons superficiels à la chaux et au liant hydraulique pourra donc être envisagée pour l'obtention d'une plate-forme de catégorie PF2 – au minimum sur ces matériaux.</p>	
<p>EAUX SOUTERRAINES</p>	<p>Les travaux peuvent être à l'origine de modifications des conditions de développement des sols, créer des phénomènes d'érosion, de tassement, d'instabilité des sols, etc. D'un point de vue qualitatif, la période de travaux, du fait du transit de véhicules de chantier, occasionne une production de polluants (hydrocarbures, huiles...) et nécessite un stockage de matières nocives (peintures, chaux, ciments et adjuvants, etc.) qui pourraient être à l'origine de pollution accidentelles des eaux souterraines et superficielles. Les mouvements de matériaux génèrent également des eaux de ruissellement chargées en matières en suspension. Les eaux issues de l'arrosage des chantiers par temps sec ou du nettoyage des véhicules peuvent également être fortement chargées en particules fines.</p> <p>Le projet prévoit des parkings souterrains sur un niveau de profondeur (soit 3 m de profondeur maximum < 10 m de la nappe), cependant la présence de zones d'infiltrations des eaux pluviales et des lixiviats dans le sol puis vers la nappe présentent un enjeu, notamment lors de la phase chantier</p>	<p>- -</p>	<p>MESURES DE REDUCTION Le projet fera l'objet d'un dossier Loi sur l'eau au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement et R.214-53 du Code de l'environnement. Ce dossier complètera les mesures présentées ci-dessous.</p> <p>R6 – Maîtriser le risque de pollution des eaux souterraines</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'information des personnels travaillant sur le chantier sur les dangers des produits, leur toxicité et les bonnes pratiques (mesure d'évitement de la pollution) ; ▶ La plate-forme des installations de chantier sera située sur des zones imperméabilisées. Les eaux de ruissellement ainsi que les eaux de lavage des engins, chargées en graisses et hydrocarbures seront isolées des milieux environnants, recueillies et récupérées dans un dispositif d'assainissement équipé d'un décanteur/déshuileur permettant une décantation primaire des eaux ainsi qu'un écrêtement des débits, avant rejet dans le réseau d'assainissement local. Ces dispositifs seront régulièrement curés et, les produits extraits, quand ils seront pollués, évacués vers un centre de traitement adéquat ; ▶ Concernant spécifiquement les eaux de lavages, il sera nécessaire de mettre en place des bacs de rétention pour le nettoyage des outils et bennes et de mettre en place des bacs de décantation des eaux de lavage des bennes à béton ; ▶ L'article R.211-60 du Code de l'Environnement prévoit que les rejets directs ou indirects, par ruissellement ou infiltration des huiles (de moteur, de graissage, pour turbines...) et lubrifiants sont interdits dans les eaux superficielles et souterraines. ▶ Le stockage des matières polluantes sera implanté hors zones sensibles, sur une zone protégée et étanche. Les zones de chantier et de stockage seront localisées en dehors des axes de ruissellement privilégié (fossés, noues) et se cantonneront à l'emprise du chantier. Les stockages de produits pulvérulents seront confinés et les installations de manipulation, transvasement, transport de produits pulvérulents seront munies de dispositifs de capotage et d'aspiration. Les zones de stockage seront imperméabilisées et bâchées et implantées dans une zone plane afin de récupérer les eaux de ruissellement ; ▶ L'entretien courant des engins sera effectué sur les installations de chantier pour le matériel permanent et dans les ateliers respectifs pour les autres matériels (poids lourds, etc.). Les approvisionnements en carburant auront lieu sur des aires adéquates. Les entreprises de chantier ont obligation de récupération, de stockage et d'élimination des huiles de vidange des engins ; ▶ Les matériaux bitumineux seront mis en œuvre par temps sec et les travaux de terrassement seront menés en période peu pluvieuse ; ▶ Les travaux d'assainissement seront autant que possible réalisés en priorité. 	<p>-</p>

			<ul style="list-style-type: none"> ▶ La végétalisation des espaces terrassés (futurs espaces verts et paysagers) sera réalisée rapidement après terrassement afin de limiter le ruissellement et l'afflux de particules fines vers l'aval ; ▶ Si une pollution vient à se déclarer, les travaux seront temporairement arrêtés et le Maître d'Ouvrage préviendra aussitôt les services chargés de la police de l'eau. <p>R7 – Respecter les prescriptions de l'étude géotechnique – Etude hydrologique A noter qu'une étude hydrogéologique complémentaire est en cours au niveau du secteur du lot 2 et du groupe scolaire pour compléter ces informations propres au secteur du lot 1.</p>	
EAUX SUPERFICIELLES	<p>Aucun élément du réseau hydrographique n'est présent au droit du site en projet ou à proximité. L'Ysieux se trouve à près de 1,5 km du site, et les plans d'eau les plus proches sont localisés à plus de 400 m. L'état écologique et chimique de l'Ysieux présente un indice globalement moyen.</p> <p>Les mesures envisagées pour la protection de la ressource en eau souterraine (hydrogéologie) sont applicables pour la protection de la ressource en eau superficielle (hydrographie). Ainsi, les risques de pollution des eaux superficielles par ruissellement seront évités.</p> <p>Du fait de ces mesures générales prescrites et de l'absence d'enjeu hydrographique sur le site et à proximité, aucune mesure spécifique n'est nécessaire.</p>	-	<p>MESURES DE REDUCTION Pour rappel, le projet fera l'objet d'un dossier Loi sur l'eau au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement et R.214-53 du Code de l'environnement. Ce dossier complètera les mesures présentées ci-dessous.</p> <p><i>R6 – Maîtriser le risque de pollution des eaux souterraines</i> <i>R7 – Respecter les prescriptions de l'étude géotechnique – Etude hydrologique</i></p>	-

MILIEU NATUREL

INVENTAIRE DES ESPACES NATURELS PROTEGES	<p>Aucun site Natura 2000 est présent au droit du site d'étude ni à proximité immédiate. L'inventaire écologique de terrain et l'étude du SRCE permettent de confirmer l'absence de lien fonctionnel entre le site d'étude et les sites Natura 2000 les plus proches.</p> <p>Etant donné l'absence d'enjeu, le chantier n'aura pas d'impact sur les espaces naturels protégés et d'inventaires.</p>	∅		∅
SCHEMA DE COHERENCE ECOLOGIQUE	<p>Aucun enjeu écologique est identifié par le SRCE au droit du site d'étude, que ce soit dans la carte des composantes ou dans la carte des objectifs.</p> <p>Etant donné l'absence d'enjeu, le chantier n'aura pas d'impact sur les corridors écologiques.</p>	∅		∅

INVENTAIRES ECOLOGIQUES DE TERRAIN

Habitats naturels et flore	<p>Il n'y a aucun habitats naturels et d'espèces floristiques protégées et/ou patrimoniales qui ont été recensés au sein de la zone d'étude.</p> <p>Etant donné l'absence d'enjeu, le chantier aura un impact faible sur les habitats naturels et les espèces végétales.</p> <p>Toutefois, les travaux pourraient entraîner la dispersion de ces espèces, notamment par le transport de fragments de racines et de tiges, le transport de graines via les engins de chantier ou le déplacement de terres contaminées</p>	-	<p>R7 - Respecter les prescriptions de l'étude géotechnique – Etude hydrologique R8 – Réduire les tassements de sols Pour limiter l'altération des milieux naturels et zones humides épargnés, il est recommandé de mettre en place les cheminements véhicules et l'installation des bases vie de chantier (au droit des secteurs présentant le moins d'enjeux réglementaire) et stockage des véhicules en période sèche, c'est-à-dire entre fin juin et fin août.</p> <p>De plus, pour limiter la dégradation de ces milieux, des plaques de roulage (caractéristiques à définir en fonction des engins et du poids des matériaux stockés) seront installées au droit des cheminements véhicules et également au droit des zones de stockage matériaux et base vie.</p> <p>R9 – Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes pendant la phase chantier</p>	-
-----------------------------------	---	---	---	---

			<p>L'objectif de cette mesure est de limiter l'installation ou l'expansion des espèces exotiques envahissantes dans le milieu qui limiteraient le développement et/ou la préservation de la faune et flore locale sur le site d'étude.</p> <p>Également, lors de la phase chantier, des introductions d'espèces, volontaires ou involontaires, peuvent avoir lieu, notamment dans des secteurs fortement fréquentés par des véhicules en transit. Une veille concernant cette problématique doit donc être mise en place, dès le démarrage des travaux, et ce jusqu'à la fin de ceux-ci.</p>	
<p>Zones humides</p>	<p>Le diagnostic zones humides réalisé en 2021 sur le terrain (critères botanique et pédologique) permet d'affirmer la présence de zone humide sur critère pédologique au droit du site d'étude. L'impact sur ce type de milieu est donc fort. Le diagnostic réalisé en 2024 au droit de l'OAP 3 n'a pas mis en évidence la présence de zones humides.</p>	<p>- - -</p>	<p>E1 – Evitement des zones humides</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Le plan de chantier et le cahier des charges doivent clairement identifier les zones de travaux autorisées et les zones présentant une sensibilité vis-à-vis des zones humides. Sur site, des panneaux d'indication peuvent compléter l'information du personnel chargé du chantier. ▶ Les zones humides doivent être balisées de façon à éviter la circulation des engins ou le stockage de matériaux sur celles-ci. Pour cela, plusieurs méthodes peuvent être utilisées : <ul style="list-style-type: none"> ■ Pose d'un grillage permanent ; ■ Pose d'un balisage avec des chaînettes ; ■ Pose d'un filet de balisage présentant des couleurs vives. <p>S1 – Assurer l suivi des mesures de protection de la biodiversité en phase chantier</p>	<p>∅</p>
<p>Avifaune</p>	<p>Des espèces protégées et patrimoniales sont nicheuses à la fois au sein des éléments paysagers (haies, alignements d'arbres, jardins...) et au sein des bâtiments et jardins de l'OAP3.</p> <p>Etant donné la présence d'enjeu, le chantier aura des impacts sur les espèces protégées et patrimoniales.</p>	<p>- -</p>	<p>E2 – Préservation des habitats à enjeu</p> <p>Les espèces protégées et patrimoniales recensées au droit de la zone d'étude, occupent différents habitats sur cette dernière. Ces habitats sont principalement localisés en périphérie de la zone d'étude. Ces habitats participent aux corridors de déplacement des chiroptères et oiseaux. En effet, les haies, alignements d'arbres et autre éléments paysagers arborés assurent une fonctionnalité d'écotone entre différents types d'habitats et présentent également des habitats favorables pour ces espèces. De ce fait, il est important de les conserver dans le milieu.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Afin de ne pas remettre en cause la fonction écologique de ces habitats présents au droit du site d'étude et dans ses alentours, les limites du chantier seront repoussées, laissant ainsi un espace inexploité de minimum 6 m depuis le houppier des arbres, permettant d'éloigner suffisamment la circulation des engins de chantier et ainsi d'éviter tout risque de destruction du milieu, de nids et d'individus d'espèces protégées/patrimoniales. Aucun abattage d'arbre ne sera réalisé, l'aménagement du site d'étude sera réalisé en zone déjà ouverte. Cette marge de recul perdurera en phase exploitation avec la mise en place d'une mesure de gestion adaptée pour l'entretien des lisières. <p>R10 – Commencement des travaux en dehors des périodes de fortes sensibilités pour la faune</p> <p>En prenant en compte la sensibilité des espèces identifiées sur la zone d'étude, les travaux devront commencer entre novembre et février, notamment en ce qui concerne les premières phases de préparation de chantier (installation de la zone de base vie, balisages et débroussaillage, pose de la clôture, création des pistes d'accès...).</p> <p>Cependant, des espèces nicheuses inféodées aux bâtiments sont présentes au droit de l'OAP3. Compte-tenu des sensibilités de ces dernières, en cas de démolition ou autres travaux au sein des bâtiments, les travaux devront s'effectuer entre novembre et janvier (période d'absence majoritaire des espèces présentes). En effet, des espèces sont présentes toute l'année au sein des bâtiments, des mesures spéciales seront donc à prendre pour éviter tout impacts sur ces dernières.</p> <p>Du fait de la durée du chantier, les travaux déborderont ensuite sur ces périodes sensibles (entre mars et octobre), ceux-ci devront donc être réalisés sans interruption entre les phases de</p>	<p>-</p>

			<p>préparation de chantier et les phases plus lourdes de nivellement et de développement du projet. En effet, la continuité des travaux permet d'éviter la destruction des individus qui auraient pu entamer leur nidification sur le site lors des phases d'interruptions de chantier. En cas d'interruption du chantier sur plus de 2 semaines, un passage d'écologue devra être réalisé pour valider la reprise du chantier.</p> <p>R11 – Adaptation des horaires de travaux (en journalier) Ces adaptations des horaires de travaux visent à éviter les moments (les heures) pendant lesquelles les espèces sont les plus actives. Par exemple, concernant les chiroptères, un travail de nuit doit être évité à proximité des routes de vol et des gîtes.</p> <p>R12 – Absence d'éclairage permanent sur l'ensemble du projet en phase travaux Si des éclairages sont envisagés (par exemple pour l'entrée, les locaux électriques), une utilisation ponctuelle est tolérée, et respectera les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Minuteur ou système de déclenchement automatique (système plus écologique mais aussi plus économe et dissuasif (sécurité)) ; ▶ Eclairage au sodium à basse pression (les halogènes sont des sources puissantes dont la nuisance sur l'entomofaune et donc sur les chiroptères lucifuges est plus accentuée) ; ▶ Si les LEDs sont envisagées, attention à la puissance et la longueur d'onde (certaines attirent fortement les insectes), la couleur orangée doit être privilégiée (590 nm) ; ▶ Orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ; ▶ L'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant (des exemples de matériels adaptés sont cités dans les documentations de l'Association Nationale pour la Protection du Ciel Nocturne (ANPCN)); ▶ Moins de 5 % de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale ; ▶ Ne pas éclairer la végétation environnante : éviter de les diriger vers les gîtes, les habitats de chasse et les corridors non impactés ; ▶ Eviter les lumières vaporeuses et préférer les lampes à rayon focalisé (orientation de la lumière) ; ▶ Une hauteur inférieure à 2 m. 	
Amphibiens	Aucune espèce d'amphibien n'a été inventoriée sur le site lors des inventaires. Celui-ci n'est que très peu accueillant pour ce taxon.	∅		∅
Reptiles	<p>Une population de reptiles (Lézard des murailles et Orvet fragile) est présente au sein de la zone de projet. L'Orvet fragile a été observé à l'extrémité Ouest de la zone d'étude ainsi qu'au niveau de l'OAP3 (nord). Le Lézard des murailles présente la plus grosse population et par conséquent l'enjeu de conservation le plus fort. L'espèce est présente sur tout le périmètre de la zone d'étude et en particulier au droit des murs pierrés.</p> <p>Le projet a pour caractéristiques de développer en grande majorité des logements ainsi qu'un établissement scolaire. Le projet va donc impacter fortement les reptiles présents sur site.</p>	- - -	<i>E2 – Préservation des habitats à enjeu</i>	- -
Mammifères terrestres	Les espèces inventoriées ne sont pas protégées et ne sont pas considérées patrimoniales. Cependant, une espèce est classée « quasi-menacée » en France (liste rouge), le Lapin de garenne. Cette espèce est à considérer dans le projet en la prenant en compte dans la définition du plan masse. Ainsi, l'évitement et la réduction des	-		-

	impacts résident dans le maintien de surface en prairie et la perméabilité du projet en phase travaux et exploitation. Ainsi la mise en place si nécessaire de clôtures doit être réalisée en respectant des mailles 20*20cm. En définitive, l'impact des travaux est lié au dérangement d'espèces et cet impact est considéré comme faible.			
Insectes	Deux espèces d'insectes protégées à l'échelle régionale ont été inventoriées en 2021 lors des inventaires : Grillon d'Italie et Conocéphale gracieux. Ces espèces occupent et se reproduisent au sein des prairies et des bordures en friches/fourrés (de type arbustes spontanés).	- - -	<p><i>E2 – Préservation des habitats à enjeu</i></p> <p><i>R10 – Commencement des travaux en dehors des périodes de fortes sensibilités pour la faune</i></p> <p><i>R12 – Absence d'éclairage permanent sur l'ensemble du projet en phase travaux</i></p> <p>A1 – Maintien et intégration de zones de prairies et friches au sein du projet Afin de garantir un maintien des habitats favorables aux insectes sur le projet, ce dernier devra intégrer des surfaces de prairies et de friches spontanées pour favoriser le maintien sur site des espèces protégées. Des espaces dits naturels « friche/prairies » devront être intégrés au plan masse du projet. Ces milieux naturels seront maintenus durant la phase exploitation du projet et seront entretenus de façon à garantir le maintien des espèces. Ils seront épargnés de toute perturbations lumineuses (aucun éclairage permanent ne sera mis en place sur les zones en question).</p>	-
Chiroptères	Des gîtes arboricoles et/ou anthropiques sont potentiellement présents sur la zone d'étude et ses abords immédiats. Aucun arbre ne sera abattu dans le cadre du projet.	- - -	<p><i>E2 – Préservation des habitats à enjeu</i></p> <p><i>R10 – Commencement des travaux en dehors des périodes de fortes sensibilités pour la faune</i></p> <p><i>R12 – Absence d'éclairage permanent sur l'ensemble du projet en phase travaux</i></p>	- - -

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Paysage urbain et végétal	<p>Le site d'étude est marqué par un paysage de plateaux et est entouré d'espaces agricoles à l'est et au sud. Les vues lointaines vers la zone d'étude constituent donc un enjeu important. Sa proximité avec le bourg de Marly-la-Ville constitue également un enjeu important pour les riverains de la commune.</p> <p>La phase des travaux entraîne une altération du paysage et du cadre de vie des usagers due au chantier (terrassements bruts, aires de stockage, etc.). Ces impacts sont provisoires et inhérents à tous travaux. Ils constituent une phase « préalable et préparatoire » au changement de cadre de vie des riverains.</p> <p>Étant donné la durée des travaux, la proximité du site avec le centre-ville de la commune et le contexte initial du site d'étude (zone rurale), l'effet des travaux sur le paysage peut donc être considéré comme fort.</p>	- - -	<p>A2 – Intégration paysagère des chantiers</p> <p>Propreté du chantier Les entreprises assureront une parfaite tenue du chantier, à l'intérieur et à ses abords.</p> <p>Mesures contre les nuisances visuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'emprise des travaux sera délimitée précisément ; ▶ La clôture du chantier sera maintenue en bon état ; ▶ Le stockage des matériaux en dehors des emprises de chantier même de courte durée est exclu ; ▶ Les palissades de chantier seront maintenues en bon état ; <p>Le choix du matériau des palissades de chantier et de leur habillage pourra participer de leur intégration dans le paysage tout en informant les riverains des caractéristiques du projet et du calendrier du chantier</p>	-
Patrimoine historique	<p>La partie Nord du site d'étude est localisée au sein du périmètre de protection du monument historique classé « Eglise Saint Etienne » autrement nommée « Eglise communale de Marly la Ville ». La proximité de cet édifice datant du XIIe siècle avec le site d'étude impose certaines restrictions.</p> <p>L'avis de l'Architecte des bâtiments de France est obligatoire avant le démarrage des travaux étant donné la présence du monument historique « église Saint Etienne » à moins de 500 m. Toutefois, ce dernier se trouvant en dehors de l'emprise des travaux, aucun impact n'est à prévoir pendant la phase travaux.</p>	- - -	<p><i>A2 – Intégration paysagère des chantiers</i></p> <p>A3 – Prise en compte des éléments patrimoniaux Les travaux seront soumis à l'avis de l'ABF s'ils sont dans le champ de visibilité d'un monument historique. D'après l'article L. 621-31 du code du Patrimoine, cette notion implique deux critères cumulatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ D'une part, le projet doit être inclus dans un périmètre de protection ; ▶ D'autre part, il doit y avoir une covisibilité entre le projet et le monument historique : visibilité simultanée du monument historique et du projet ou visibilité du monument depuis le projet ou du projet depuis le monument. Si le projet se trouve dans le champ de visibilité d'un monument historique, l'avis délivré par l'Architecte des Bâtiments de 	- -

	A noter également que le PLU de la commune identifie dans la partie Nord du site au niveau de l'OAP3 5 bâtiments ainsi que le mur d'enceinte en tant qu'éléments d'intérêt patrimonial à préserver et à mettre en valeur en application des articles L.123-1-7 et R.123-11h du code de l'urbanisme.		France (ABF) qui peut être assorti de prescriptions, est conforme, c'est-à-dire que l'autorité en charge de délivrer l'autorisation (Service de l'architecture et du Patrimoine sous l'autorité du préfet) de travaux doit suivre l'avis de l'ABF.	
Patrimoine arboré	Le PLU de Marly-la-Ville informe sur la présence d'éléments paysagers locaux à préserver sur le site d'étude. On distingue notamment deux bandes d'alignements d'arbres traversant le sud du site d'étude selon l'axe est/ouest et un massif boisé de moins de 100 ha, localisé à l'ouest du site d'étude. Ces éléments ne font pas partie du périmètre opérationnel du projet, ainsi aucun impact n'est à prévoir.	∅		∅
Sites archéologiques	Un courrier de la DRAC a été émis par le service d'archéologie préventive le 7 juillet 2023. Après examen du dossier et en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, le service d'archéologie préventive en déduit que ceux-ci ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.	∅		∅

CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Logements	Aucun logement n'est présent au droit du périmètre opérationnel des lots 1, 2 et 4. En l'absence d'impact par les travaux, aucune mesure n'est à envisager	∅		∅
Activités économiques et commerces	La réalisation de l'aménagement du site induira la création de nombreux emplois dans le secteur des travaux publics pourvus par des salariés du secteur et des intérimaires. De plus, les commerces, cafés et restaurants pourront profiter indirectement de la proximité du chantier pour voir une augmentation de leur clientèle . Dans le cas d'impacts positifs durant la période des travaux, aucune mesure n'est nécessaire.	+		∅
Equipements publics	Aucun équipement n'est présent au droit du périmètre opérationnel des lots 1, 2 et 4. En l'absence d'impact par les travaux, aucune mesure n'est à envisager	∅		∅

DEPLACEMENTS

	Pendant toute la durée du chantier, un trafic routier sera directement généré. Il correspondra : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Aux apports des différents matériels destinés à l'organisation du chantier (base vie, etc.) ; ▶ À l'acheminement des engins de chantier proprement-dit ; ▶ Aux apports des matériaux de construction des voiries et des différents réseaux (couche de forme des voiries, fournitures...) ; ▶ À l'évacuation des matériaux de décapage ou encore des déchets générés par le chantier. 	- - -	R13 – Organiser la circulation des engins de chantier Les itinéraires de circulation des camions sur les voies publiques seront étudiés de manière à créer le moins de perturbations possibles sur la voirie locale. Dans la mesure du possible, le maître d'œuvre imposera la circulation des engins dans le cadre d'un plan de circulation, réalisé en accord avec la ville de Marly-la-Ville qui définira les itinéraires de liaison entre les voies d'accès et le chantier. La circulation s'effectuera en période diurne, les jours de la semaine, sauf impératifs de chantier. Les vitesses de circulation des engins de chantier et des poids-lourds seront limitées. Les accès aux habitations riveraines seront maintenus durant toute la durée des chantiers, des déviations seront mises en place si besoin. Les voiries locales empruntées par les engins à l'occasion des travaux seront nettoyées et entretenues pendant la durée du chantier et remises en état à l'issue du chantier. Des panneaux	- -
--	--	-------	--	-----

	<p>Aussi, la circulation et les déplacements sur le secteur seront perturbés par les allées et venues des engins et des camions de chantier (approvisionnement, expéditions des matériaux par exemple) et autres véhicules.</p> <p>Les allées de circulation des engins de chantier seront gérées à l'échelle de chaque lot.</p> <p>Par ailleurs, la présence de terre et/ou de poussières sur les chaussées du fait de travaux pourra momentanément dégrader les conditions de sécurité des usagers et des riverains.</p>		<p>seront installés pour avertir de la présence du chantier et des risques associés (poussières, salissures de chaussée, etc.).</p> <p>R14 – Assurer la continuité des déplacements Les phases de chantier devront permettre de maintenir la circulation des voitures et des transports en commun sur les voiries existantes avec des restrictions possibles (mise en place de feux tricolores provisoires). Les itinéraires de circulations douces ne seront pas interrompus durant la phase de chantier. Toutes les modifications de la circulation feront l'objet d'un arrêté municipal que les entreprises devront afficher au moins 48h à l'avance. Une information régulière et efficace, tant des riverains que des usagers de la route et des transports en commun sur la progression et la localisation des chantiers et les contraintes imposées par les travaux, sera effectuée. Une signalisation sur le terrain renseignera sur les déviations ou restrictions de circulation. Le site internet de la ville de Marly-la-Ville contribuera à diffuser cette information. La presse locale sera également destinataire des avis d'information sur le déroulement des travaux et leurs répercussions sur la circulation locale.</p>	
--	--	--	--	--

FLUX D'ENERGIE ET DE MATIERE

	<p>Des réseaux sont présents en bordure de site d'étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Eau potable, bornes incendie et réseau électrique aérien le long de la RD 184 à l'ouest ; ▶ Gazoduc le long du Chemin des Peupliers à l'est <p>A priori aucun réseau n'est présent à l'intérieur du site, un enjeu est tout de même présent du fait de la présence de réseaux en limite de site. Cependant des travaux seront réalisés pour raccorder le projet immobilier aux réseaux.</p> <p>L'enjeu concernant les déchets est faible, le nord du site d'étude est bâti est produit donc des déchets, cependant ceux-ci sont gérés à l'échelle de la CARPF, aucun point de collecte n'est présent à l'intérieur ou à proximité du site d'étude, de ce fait les travaux ne viendront pas déranger la collecte des déchets.</p>	<p style="text-align: center;">- - -</p>	<p><u>R1 – Limiter les émissions de CO2 dans l'atmosphère dus au chantier</u></p> <p>R15 – Adapter et articuler le chantier avec les réseaux existants Un repérage souterrain et aérien sera effectué, de manière à éviter toute rupture accidentelle et à limiter les interruptions au temps de travail nécessaire pour procéder aux raccordements indispensables. Afin de repérer très finement les réseaux existants, des demandes de Déclarations de Travaux (DT) devront être émises auprès des différents concessionnaires concernés par un réseau au droit du site. Ces concessionnaires émettront alors des consignes précises d'éloignement par rapport aux réseaux et de raccordement à ceux-ci.</p>	<p style="text-align: center;">-</p>
--	---	--	---	--------------------------------------

RISQUES

<p>Risques naturels</p>	<p>Les impacts liés au risque d'affaissements et d'effondrements liés à la présence potentielle d'anciennes carrières seront maîtrisés en phase travaux, notamment avec les études géotechnique et hydrogéologique préconisées. Du fait des niveaux de risque météorologique (faible), sismique (nul), de retrait-gonflement des argiles (faible), d'inondation par remontée de nappe (faible) et d'inondation par crue (nul), le projet n'aura aucun impact sur l'ensemble des risques naturels identifiés. En l'absence d'impact, aucune mesure n'est nécessaire.</p>	<p style="text-align: center;">∅</p>		<p style="text-align: center;">∅</p>
<p>ICPE</p>	<p>À l'échelle du périmètre élargi, quatre ICPE se trouvent dans un rayon d'1 km par rapport au site d'étude. Aucune de ces quatre ICPE n'est classée SEVESO. Aucune mesure n'est à prévoir concernant ces risques en phase travaux.</p>	<p style="text-align: center;">∅</p>		<p style="text-align: center;">∅</p>
<p>Pollution du sol</p>	<p>L'aire d'étude est entourée d'anciens sites industriels BASIAS, le plus proche étant localisé à environ 750 m du site d'étude. Au stade actuel des études, le diagnostic sur les sols a montré l'absence de polluants dans les sols et dans les</p>	<p style="text-align: center;">- -</p>	<p>R16 – Respecter les prescriptions de l'étude qualité sous-sol</p> <p>R17 – Prévenir les risques de pollution du sol</p>	<p style="text-align: center;">-</p>

	<p>eaux souterraines dans le périmètre d'investigation. Seules des concentrations élevées en fraction soluble et sulfates ont été mises en évidence.</p> <p>Par ailleurs, les caractéristiques du chantier pourraient également générer des risques de pollution accidentelle pouvant résulter d'un mauvais entretien des véhicules ou matériel (fuites d'hydrocarbures, d'huiles, etc.) ou d'une mauvaise gestion des déchets générés par le chantier (eaux usées, laitance de béton, etc.).</p>		<ul style="list-style-type: none"> ▶ La mise à disposition sur le chantier de fiches de sécurité (FDS) des produits dangereux pour chaque lot ; ▶ L'étiquetage des produits, notamment des produits dangereux ; ▶ Le stockage des produits dangereux ou polluant à part, sur des bacs de rétention (solvants organiques, huiles, lubrifiants, adjuvants spéciaux, hydrocarbures, produits acides ou basiques ; plus généralement tout produit présentant une étiquette de classification de danger) ; ▶ L'utilisation privilégiée d'huiles de décoffrage végétale, dans des quantités limitées au strict nécessaire ; ▶ L'entretien et la révision des engins de chantier (réglage CO2, pas de fuite d'huile ou d'hydrocarbures, pneumatiques non usés) pour éviter toute immobilisation sur le chantier, préjudiciable au déroulement des opérations et pouvant générer des émanations polluantes ; ▶ L'interdiction de brûler des matériaux ou des déchets ; ▶ L'identification et la matérialisation du stockage en évitant les points bas. <p>R18 – Prévenir les risques de pollution du sol</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Mise en place d'un Plan de Gestion ▶ Procédures d'évacuation des déblais ▶ Procédures de réutilisation de terres ▶ Gestion des déblais sulfatés et à fraction soluble mis en évidence 	
<p>Transport de matière dangereuses</p>	<p>Le passage du gazoduc localisé à l'Est du site d'étude sensibilise le site au risque TMD. Ce risque a été pris en compte dans les mesures concernant l'articulation du chantier avec les réseaux, pour rappel : <i>R15 – Adapter et articuler le chantier avec les réseaux existants</i></p>	-		-

NUISANCES ET SANTE PUBLIQUE

<p>Environnement sonore</p>	<p>La période de travaux sera une source supplémentaire de trafic sur le secteur. Les nuisances sonores engendrées sur le chantier pourront être de plusieurs natures</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bruits générés par le passage des camions pour le transport des matériaux de construction et l'évacuation des déchets ; ▶ Bruits importants générés par les engins de travaux publics notamment (pelle, compresseurs, pilonneuse, etc.) ; ▶ Bruits importants générés par les matériels utilisés dans le domaine du bâtiment (bétonnière, ponceuses, tronçonneuses, etc.). <p>Néanmoins, sauf contrainte particulière, les entreprises du BTP ne feront de bruit qu'aux horaires légaux de travail, de 08h00 à 12h00, et de 14h30 à 18h30 en semaine. Ces plages horaires pourront être réduites en fonction des chantiers, de la proximité des habitations et des différentes périodes de l'année.</p>	- - -	<p>R19 – Respecter les normes en vigueur en matière de bruit</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Dispositions générales <p>La limitation des nuisances acoustiques concerne les riverains, mais aussi le personnel travaillant sur site. Limiter les nuisances acoustiques va dans le sens d'une amélioration des conditions de travail. Dans le cadre de cette démarche, une planification des tâches bruyantes (dates et heures) sera établie, ce qui permettra également d'organiser les équipes et le matériel pour accomplir les tâches bruyantes au même moment sur une durée plus courte. La réglementation sur les bruits de chantiers relève de la protection des riverains contre le bruit. Les valeurs limites de l'émergence (différence entre le niveau sonore pendant le chantier et le niveau hors chantier) sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 5 décibels (A) en période diurne (de 7 heures à 22 heures) ■ 3 dB (A) en période nocturne (de 22 heures à 7 heures), <ul style="list-style-type: none"> ▶ Organisation et protection des ouvriers ▶ Engins et matériels de chantier qui respectent les niveaux sonores ▶ Terrassement et fondations ▶ Limitation des nuisances sonores pendant la phase de construction 	-
------------------------------------	--	-------	--	---

Ilot de chaleur urbain	<p>La commune de Marly-la-Ville est concernée par le phénomène global de changement climatique et par le phénomène local d'îlot de chaleur urbain (ICU). La zone d'étude est majoritairement dominée par des prairies à l'exception d'une petite partie, localisée dans le Nord de la zone, qui présente un ensemble de maisons espacées. La présence de constructions conditionne un effet de chaleur plus élevé (enjeu moyen) qui n'est pas retrouvé sur le reste de la zone d'étude (enjeu faible). De même, la sensibilité humaine sur l'ensemble de la zone d'étude est très faible à l'exception de la partie Nord qui présente un enjeu faible. Les travaux ne sont pas de nature à modifier l'effet d'îlot de chaleur urbain présent localement.</p>	∅		∅
Qualité de l'air	<p>Lors des travaux, des perturbations prévisibles et inévitables concernant la qualité de l'air sont attendues. Les différentes phases du chantier seront à l'origine de diverses émissions à l'atmosphère. Les travaux intégreront des activités et des moyens techniques « classiques » impliquant du terrassement et des travaux de construction, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les émissions liées au fonctionnement des véhicules légers utilisés pour le transport du personnel et des véhicules et engins de chantier (gaz de combustion : CO₂, CO, NO_x et poussières, part d'imbrûlés). L'ensemble des véhicules et engins de chantier amenés à intervenir correspond à du matériel couramment utilisé sur les chantiers de construction. Ce matériel est équipé de moteurs thermiques, généralement diesel, qui produiront des émissions liées à la combustion des carburants. ▶ Les émissions de poussières liées aux mouvements des engins et véhicules sur les aires de chantier. Ces émissions ne seront générées qu'en période sèche. ▶ Les émissions liées au transport des matériaux, avec notamment l'évacuation des déblais non réutilisés sur place et/ ou l'approvisionnement en remblais pouvant engendrer une dispersion des poussières sur les itinéraires empruntés par les poids-lourds. ▶ Les évaporations de certains produits utilisés et/ou stockés sur le chantier (fuel, produits et solvants spécifiques...); ▶ Les émissions de particules liées aux phases de démolition. ▶ Les émissions liées aux phases de construction des nouveaux bâtiments (peinture, colle, enduits, etc..). <p>Même si les terrassements sont peu importants, des déblais seront probablement évacués par poids lourds pouvant engendrer une dispersion des poussières sur l'itinéraire.</p>	- - -	<p>R20 – Limiter les émissions de poussières et autres polluants dans l'atmosphère dues au chantier</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'humidification si nécessaire des zones de démolition, de terrassement, des aires de stockage, de manutention ou de mise en œuvre pour limiter l'envol de poussières. ▶ Un système de bâchage et d'arrosage des bennes en période de temps sec pour éviter la dispersion de poussières lors du transport ; ▶ L'utilisation du matériel de ponçage muni d'un aspirateur ; ▶ L'interdiction de tout brûlage à l'air libre ; ▶ Le stockage dans la mesure du possible, dans des espaces fermés, des éventuels produits en vrac. À défaut, il est tenu compte, pour leur implantation, des facteurs météorologiques tels que l'orientation des vents dominants. ▶ L'utilisation de camions bâchés au maximum permettra de réduire la dispersion pendant la phase de transport 	-

5.3. Synthèse des impacts et mesures en phase exploitation

THÈMES	IMPACT INITIAL ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT PROJET	ET PRISES PAR LE NIVEAU	MESURES D'ÉVITEMENT / DE RÉDUCTION / DE COMPENSATION / DE SUIVI	IMPACT RÉSIDUEL
MILIEU PHYSIQUE				
CLIMAT	<p>Le projet n'aura pas d'impact significatif sur le climat planétaire. Il ne produira pas de composés halogènes (brome, chlore) susceptibles de provoquer la diminution de la couche d'ozone stratosphérique. En revanche, la pollution atmosphérique liée aux véhicules usagers du site produira divers gaz à effet de serre (CO, CO2, COV, N2O, etc.).</p> <p>De même, le projet n'est pas de nature à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale. Des variations d'ordre microclimatique sont toutefois possibles, du fait de la modification du bilan énergétique au voisinage du sol : configuration des nouveaux bâtiments, imperméabilisation du sol, aménagements des voiries, etc.</p> <p>Cependant, l'effet principal de la densification sur le climat est l'amplification du phénomène d'îlot de chaleur urbain, causé essentiellement par une configuration des constructions entre elles piégeant la chaleur et empêchant la ventilation du quartier, par des couleurs et matériaux utilisés attirant la chaleur et par un manque d'espaces végétalisés et humides.</p> <p>De plus, le projet global va entraîner une imperméabilisation notable du site d'étude par rapport à l'état initial.</p> <p>Cependant, le projet a intégré le sujet du climat et de l'impact carbone dans sa conception, la recherche de ses matériaux et du respect du seuil RE 2025. Malgré l'imperméabilisation du sol, l'impact sera limité.</p>	-		-
TOPOGRAPHIE DEBLAIS	ET La topographie du site sera globalement peu modifiée . En l'absence d'impact, aucune mesure n'est nécessaire.	∅		∅
GEOLOGIE	Les mesures prescrites par l'étude géotechnique auront été respectées en phase chantier. Elles permettront de n'avoir aucun impact négatif sur la géologie, la nature et la structure des sols. En l'absence d'impact, aucune mesure n'est nécessaire.	∅		∅
EAUX SOUTERRAINES	<p>L'aménagement de la ZAC sur un terrain végétalisé à l'état initial va contribuer à l'imperméabilisation des sols. Ceci peut avoir pour influence de modifier l'écoulement des eaux pluviales en diminuant le coefficient de ruissellement du bassin versant concerné. Cela signifie qu'une plus petite surface de terrain va infiltrer les eaux pluviales et par conséquent influencer sur la quantité d'eau de la nappe, en ruisselant à la surface.</p> <p>De plus, rappelons que des circulations et des accumulations d'eau sont à prévoir au sein des terrains superficiels (remblais et argiles à meulière) et/ou au niveau des interfaces lithologiques.</p>	--	<p>MESURES DE REDUCTION</p> <p>R21 – Maitriser le risque de pollution des eaux souterraines et superficielles</p> <p>Pollution accidentelle</p> <p>Lorsque se produit un accident de la circulation, des précautions doivent être prises, d'une part pour la sécurité des personnes et d'autre part pour limiter l'extension de la pollution dans le milieu naturel. Cette démarche est également à suivre si l'origine d'une telle pollution est liée à des activités humaines. En cas de pollution accidentelle, une identification analytique du polluant répandu sur le site doit être faite. Des mesures de confinement seront prises afin de tarir la source de pollution, d'empêcher ou de restreindre la propagation dans le milieu naturel. La démarche sera alors de pomper le polluant puis de les traiter. Le lancement d'une telle démarche sera initié par</p>	-

			<p>les services de secours et gérée dans la majeure partie des cas par ces derniers. Une entreprise spécialisée sera susceptible d'intervenir qu'en cas de dépassement de leurs compétences.</p> <p>Pollution saisonnière Pour réduire les incidences d'une pollution saisonnière, les secteurs de salage et d'entretien hivernal devront respecter les normes et recommandations du SETRA (Service d'Études Techniques des Routes et Autoroutes). Aussi, l'entretien des surfaces enherbées, des aménagements paysagers et des espaces associés, se fera selon des techniques non polluantes. Le traitement chimique et l'usage de produits phytosanitaires seront interdits pour l'entretien des espaces extérieurs et espaces publics. Les techniques alternatives utilisées peuvent être de natures différentes : balayage et brossage mécanique, désherbage thermique à flamme, fauchage, paillage, plantes couvre-sols, prairies fleuries et mellifères, désherbage manuel et mécanique.</p> <p>Pollution chronique La loi impose de ne pas rejeter des eaux dont la qualité serait incompatible avec le respect à terme des objectifs de qualité du milieu récepteur. Enfin, les eaux pluviales devront être infiltrées <u>sur des sols non pollués ou dépollués</u>. Sur les surfaces polluées, l'aménagement de noues avec un géotextile qui empêche l'infiltration et qui redirige les eaux de pluie sur les zones privilégiées d'infiltration sera privilégié.</p>	
EAUX SUPERFICIELLES	L'opération gèrera correctement ses eaux pluviales en accord avec le SDAGE et la DCE. De plus, la mesure suivante permettra également de réduire l'incidence sur les eaux superficielles : <i>R21 – Maitriser le risque de pollution des eaux souterraines et superficielles</i>	∅		∅
EAU POTABLE	Les captages d'eau potable étant suffisamment éloignés les techniques de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'aménagement ainsi que les mesures de protection des eaux souterraines suffiront à éviter tout impact sur la ressource en eau potable. En effet, aucune eau en provenance du projet n'atteindra les captages d'eau potable.	∅		∅

MILIEU NATUREL

INVENTAIRE DES ESPACES NATURELS PROTEGES	Aucun site Natura 2000 est présent au droit du site d'étude ni à proximité immédiate. L'inventaire écologique de terrain et l'étude du SRCE permettent de confirmer l'absence de lien fonctionnel entre le site d'étude et les sites Natura 2000 les plus proches. Etant donné l'absence d'enjeu, le projet n'aura pas d'impact sur les espaces naturels protégés et d'inventaires.	∅		∅
SCHEMA DE COHERENCE ECOLOGIQUE	Aucun enjeu écologique est identifié par le SRCE au droit du site d'étude, que ce soit dans la carte des composantes ou dans la carte des objectifs. Etant donné l'absence d'enjeu, le projet n'aura pas d'impact sur les corridors écologiques.	∅		∅

INVENTAIRES ECOLOGIQUES DE TERRAIN

Habitats naturels et flore	Les habitats naturels et la flore sont pris en compte dans le projet d'aménagement. Ils feront partie intégrante du projet en phase exploitation. Leurs fonctionnalités et support pour la biodiversité seront maintenus en phase exploitation. La phase	-		-
-----------------------------------	---	---	--	---

	<p>travaux aura permis d'éliminer les espèces exotiques envahissantes présentes sur le site.</p> <p>Il n'y a aucun habitats naturels et d'espèces floristiques protégées et/ou patrimoniales qui ont été recensés au sein de la zone d'étude.</p> <p>Etant donné l'absence d'enjeu, le chantier aura un impact faible sur les habitats naturels et les espèces végétales</p>			
<p>Faune</p>	<p>Le site d'étude présente des enjeux relatifs à la faune.</p> <p>Des habitats d'espèces sont exclus du projet. Des aménagements et maintien d'habitats supports d'espèces sont prévus en phase exploitation pour limiter les impacts et les destructions d'espèces.</p> <p>Des mesures ERC sont définies pour éviter et réduire au maximum les impacts du projet sur la faune locale.</p> <p>Néanmoins certaines espèces seront à minima dérangées et verront une disparition de la surface de leur habitat.</p>	<p>- -</p>	<p>A4 – Vérification des cavités et des nids en amont de la phase de démolition des bâtiments</p> <p>Un repérage des cavités dans les batiments propices à l'accueil des chauves-souris a été réalisé lors des passages de terrain ainsi qu'un inventaire des nids d'hirondelle.</p> <p>Les caves, fondations ou toitures de certains bâtiments sont propices à l'accueil des chauves-souris. Ainsi, il est préférable de faire passer un écologue pour l'expertise du milieu avant de commencer les travaux de démolition des bâtiments, si ces derniers doivent s'effectuer en février/mars.</p> <p>Synthèse du calendrier d'intervention lié aux chiroptères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visite de contrôle par un écologue dans l'ensemble des bâtiments (caves y compris) - Installation de gîtes artificiels sur du bâti non impactés aux alentours (voir mesure C1 ci-après) - Condamnation de l'ensemble des ouvertures accessibles au droit des bâtiments pour limiter la présence d'espèces - Démolition des bâtiments avec visite de contrôle par un écologue <p>Synthèse du calendrier d'intervention lié aux hirondelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visite de contrôle par un écologue dans l'ensemble des bâtiments - Installation de nids artificiels sur du bâti non impactés aux alentours ou implantation d'une tour à Hirondelle en phase exploitation dans les parcs et jardins - Condamnation de l'ensemble des ouvertures accessibles au droit des bâtiments pour limiter la présence d'espèces <p>C1 – Création d'habitats favorables à la faune</p> <p>L'objectif de cette mesure est de reconstruire des habitats favorables à la faune durant la phase opérationnelle du projet. Les habitats devront prioritairement viser les oiseaux, les reptiles, les insectes et les mammifères.</p>	<p>-</p> <p>(-) sur les reptiles</p>

			<p>Ces créations d'habitats au sein même du projet participent à la fonctionnalité écologique du site et à la conservation des espèces animales et végétales identifiées lors des inventaires écologiques.</p> <p>C2 – Création d'habitats favorables à la faune L'objectif de cette mesure est de reconstruire des habitats favorables à la faune durant la phase opérationnelle du projet. Les habitats devront prioritairement viser les oiseaux, les reptiles, les insectes et les mammifères. Ces créations d'habitats au sein même du projet participent à la fonctionnalité écologique du site et à la conservation des espèces animales et végétales identifiées lors des inventaires écologiques. Des plantations arborées, arbustives et herbacées seront intégrées au projet. Ces plantations seront disposées au sein des espaces publics et privés. Seront privilégiées des essences locales et favorables à l'accueil des espèces. Chaque plant sera remplacé dès que nécessaire pour pallier d'éventuelles mortalités (maladies, sécheresse...) L'entretien de ces plantations sera minimal pour favoriser un développement le plus naturel possible. Tous ces éléments sont intégrés au projet actuel.</p>	+ sur les chiroptères
--	--	--	---	-----------------------

PAYSAGE ET PARIMOINE

Paysage urbain et végétal	Le projet aura un impact globalement positif sur le paysage du quartier dans lequel il s'inscrit, l'impact est d'autant plus fort que le paysage actuel est peu qualitatif. L'objectif d'intégration paysagère du projet est concrétisé par l'aménagement d'importantes surfaces en espaces verts ou naturels qui seront les supports du développement de la biodiversité à l'échelle d'un quartier résidentiel	+		+
Patrimoine historique	<p>La partie Nord du site d'étude étant localisée au sein du périmètre de protection de l'église Saint Etienne, les prescriptions qui seront émises par l'ABF du Val-d'Oise devront être respectées et permettront d'éviter les effets du projet sur ce monument historique.</p> <p>Le périmètre du site d'étude est entouré d'un mur en pierre qui, selon l'OAP3 du PLU communale, doit être conservé et restauré à l'issue de la phase chantier. De plus, le PLU de Marly la Ville identifie à l'intérieur du site 5 bâtiments en tant qu'éléments d'intérêt patrimonial à préserver. Ces bâtiments ne seront pas impactés par le projet immobilier des lots 1, 2 et 4.</p>	--	<p>E3 – Eviter toute atteinte au patrimoine protégé Le maître d'ouvrage prendra toutes les dispositions techniques nécessaires à la protection et à la préservation des portions de murs en pierre à maintenir lors de la réalisation de ce percement. La réalisation de contreforts provisoires -ou toutes autres suggestions techniques -sur les portions de mur à maintenir sera envisagée.</p> <p>Il en sera de même pour la partie des murs à démolir : une déconstruction manuelle pourra être envisagée aux abords des murs en pierre pour s'assurer de la préservation de l'existant.</p> <p>Le Mur (M1) Nord doit être conservé mais peut être ponctuellement percé pour permettre des accès piétons et le passage des voiries. L'ouverture du mur doit permettre la giration des voitures mais également des camions pompiers et des camions pour les bornes enterrées.</p> <p>La démolition et reconstruction du mur avec un appareil similaire au mur ancien (en pierre, hauteur de 2m) peut être envisagée. Des bâtiments peuvent être adossés contre le mur avec une typologie.</p>	-
Sites archéologiques	Comme évoqué en phase travaux, un diagnostic d'archéologie préventive va probablement être prescrit par la DRAC. À réaliser en phase travaux, il déterminera, le cas échéant et si nécessaire, des mesures spécifiques . Ainsi, aucun impact négatif n'est attendu en phase exploitation.	∅		∅

--	--	--	--	--

CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Démographie et habitat	<p>La programmation envisagée sur le NORD de l'OAP5 prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ LOT 1 : 1.6 hectares - la construction d'un parc de stationnement ainsi que de 130 logements sur 16 000 m² en R+1+C répartis comme suit : <ul style="list-style-type: none"> ■ 90 logements sociaux ■ 40 logements en accession ▶ LOT 2 : la construction d'un parc de stationnement ainsi que de 80 logements sociaux sur 7 000 m² en R+1+C <p>Ainsi le projet permettra d'apporter des logements sur la commune de Marly-la-Ville, cet impact est positif et ne demande aucune mesure. En effet, le PLU de Marly-la-Ville insiste sur la nécessité de construire de nouveaux logements pour répondre à la croissance démographique.</p> <p>En réponse aux orientations générales formulées au PADD, l'urbanisation de l'OAP 5 vise à assurer la redynamisation du village dans le respect des équilibres environnementaux, économiques et sociaux tout en préservant l'identité rurale moderne de Marly, la qualité des paysages environnementale.</p> <p>De plus le SDRIF identifie le site du projet immobilier (nord du site d'étude comme un espace urbanisé à optimiser.</p>	+		+
Activités économiques et commerces	<p>La réalisation de l'aménagement du site induira la création de nombreux emplois dans le secteur des travaux publics pourvus par des salariés du secteur et des intérimaires.</p> <p>De plus, les commerces, cafés et restaurants pourront profiter indirectement de la proximité du chantier pour voir une augmentation de leur clientèle.</p> <p>Dans le cas d'impacts positifs durant la période des travaux, aucune mesure n'est nécessaire.</p>	+		∅
Equipements publics	<p>Ainsi, le projet aura un impact positif sur les équipements, en répondant à une demande grandissant du fait du secteur très en mouvement.</p>	+		+

DEPLACEMENTS

Trafic routier	<p>Aux horizons prospectifs étudiés, on note une réelle amélioration des conditions de circulation en traversée de Marly-la-Ville sur la Rue Gabriel Péri par rapport à la situation actuelle en lien avec la réalisation de la déviation Sud de Marly par le Département. Les Projets du Haras viendront recharger le réseau routier local par rapport au Scénario Fil de l'Eau. Toutefois, ces Projets auront un impact modéré sur les conditions de circulation à l'échelle de la commune qui devraient être fluides.</p>	+		+
-----------------------	--	---	--	---

Stationnement	Actuellement non équipé en stationnement, le projet permettra de répondre aux besoins des nouveaux habitants.	+		+
Liaisons douces	L'impact du projet sur les liaisons douces est positif car il apportera des cheminements agréables piétons et cyclables et sécurisés sur un espace qui en manquait. Le projet n'aura aucun impact sur le réseau de transport en commun.	+		+

RISQUES

Risques naturels	Les impacts sur le risque d'affaissements et d'effondrements liés aux anciennes carrières seront maîtrisés en phase travaux, notamment avec les études géotechnique et hydrogéologique préconisées. Du fait des niveaux de risque météorologique (faible), sismique (nul), de retrait-gonflement des argiles (faible), d'inondation par remontée de nappe (faible) et d'inondation par crue (nul), le projet n'aura aucun impact sur l'ensemble des risques naturels identifiés. En l'absence d'impact, aucune mesure n'est nécessaire.	∅		∅
ICPE	La présence de l'ICPE SEVESO induit un risque en cas d'accident (effets thermiques, effets de surpression ou toxiques). Actuellement les nouvelles constructions se trouvent en dehors du zonage et de la réglementation de l'ICPE.	∅		∅
Pollution du sol	Les études menées en amont auront permis d'exclure le risque de pollution des sols	∅		∅
Transport de matière dangereuses	Le projet n'est pas de nature à augmenter le risque de transport de matières dangereuses, en phase exploitation aucun impact n'est à prévoir.	∅		∅

NUISANCES ET SANTE PUBLIQUE

Environnement sonore	<p>Le projet immobilier à Marly-la-Ville a une incidence faible sur l'environnement sonore à l'horizon 2040. En effet, la caractérisation de l'environnement sonore actuel a permis de définir l'enjeu comme étant moyen du fait d'une ambiance sonore actuelle modérée avec des secteurs calmes à préserver.</p> <p>Les effets du projet sont quant à eux faibles et négatifs : via la création d'un réseau viaire, l'environnement sonore est légèrement dégradé (génération de nuisances sonores supplémentaires) toutefois sans effets significatifs sur les bâtiments existants.</p> <p>Concernant les bâtis construits dans le quartier, ceux-ci sont modérément impactés par les infrastructures de transports existantes et futures. De plus, le classement sonore effectué par anticipation n'affecte aucun bâtiment.</p>	-		-
Ilot de chaleur urbain	<p>Les effets généraux ICU attendus du projet sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La chaleur rejetée dans l'environnement par le bâtiment projet dépend de la ventilation et de la climatisation des intérieurs en été et de l'inertie thermique de l'enveloppe. Les ambitions environnementales du projet concernant l'énergie et les revêtements de façade clairs permettront de limiter ces effets. 	-	<p>A5 – Atténuer les effets d'ilot de chaleur urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Favoriser les revêtements clairs et/ou poreux pour les travaux de réfection de voirie et les parvis ; ▶ Privilégier des matériaux clairs et à l'albédo* élevé pour les nouvelles constructions ; ▶ Recourir à la végétation pour rafraîchir l'espace public : 	-

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le bâtiment modifie l'écoulement du vent sur la zone. Il crée des zones d'accélération du vent et des zones protégées du vent qui varient en fonction de la direction de celui-ci. A l'échelle de la zone d'étude, le bâtiment crée donc des conditions de vent et d'ensoleillement plus diverses que la situation initiale. La répartition du ressenti de la chaleur est moins homogène. ▶ Les températures diurnes aux heures les plus chaudes sont très légèrement réduites par rapport à la situation initiale grâce à l'augmentation des zones d'ombres sur la zone d'étude. Les températures nocturnes moyennes voient une augmentation sur les mois de juillet et août d'un centième de degré. Ces modifications de la température sont minimales. <p>Le projet aura comme incidence, l'imperméabilisation et l'urbanisation de 57 % de la surface opérationnelle du projet. Cependant, le projet fera un effort de végétalisation apportant ainsi de l'ombrage. Aucun arbre ne sera abattu et il sera planté un arbre de haute tige pour 200m² d'espace libre. Dans les zones de parking, 1 arbre sera planté pour 3 places de stationnement. Toutes les plantations sur dalle sont sur 60cm de terre végétale avec ponctuellement, pour les arbres, des buttes de terre de 80cm sur 4m². La qualité des arbres à la plantation est de : Arbre haute-tige 18/20, et cèpe de hauteur 200/250.</p> <p>Également, le projet prévoit des aménagements de gestion des eaux pluviales (1160 m²) et des toitures végétalisées (environ 614 m²) qui participeront à limiter les effets d'ilots de chaleur urbain.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Limiter les déperditions d'énergie par l'enveloppe (grâce à l'inertie thermique des matériaux ou des isolants) ; ▶ Favoriser la ventilation naturelle plutôt que mécanique dans les bâtiments. 	
<p>Qualité de l'air</p>	<p>L'évaluation des effets du projet par estimation des émissions polluantes indique les résultats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Une très faible augmentation des émissions sur l'ensemble des polluants entre le scénario futur sans projet et le scénario futur avec projet (+ 3 % en moyenne). Cependant entre le scénario actuel et le scénario futur avec projet, une baisse des émissions de plusieurs polluants (NOX, benzène) peut être constatée. Cette baisse est liée à l'évolution du parc routier (mise en circulation de véhicules moins polluants) projetée à l'état futur. Sur les autres polluants, des augmentations sont observées, en lien avec l'augmentation de trafic, notamment de poids lourds, entre les deux horizons (+ 43 % de poids lourds). ▶ Une augmentation significative des émissions de NOX sur les axes desservant le projet, comme le chemin des peupliers, la rue du Gué, ou les voies nouvellement créées. Celles-ci sont cependant associées à valeurs faibles, entre 0,1 et 0,5 g/j/m. A l'inverse les brins les plus émetteurs, notamment la RD314 à l'est du projet ou la RD9 au sud, sont faiblement impactés par le projet. ▶ Une augmentation des coûts collectifs liés à la pollution atmosphérique et à l'effet de serre de respectivement 12 % et 3 % entre le scénario avec projet et le scénario futur sans projet. <p>La modélisation des concentrations de NO2 en air ambiant met en évidence les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ En moyenne sur la zone d'étude, le projet entraîne une augmentation faible (< 1 %) sur les principaux composés (NO2, PM10, PM2.5) ▶ La mise en œuvre du projet entraîne une augmentation de l'IPP dans la bande d'étude d'environ 300 %. Etant donné la faible variation des 		<p>R22 – Suivre les prescriptions de l'étude air</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Agir sur les émissions à la source ▶ Réduire l'exposition des populations et éviter les situations à risques <p>Pour valider l'impact de ces mesures, la réalisation d'une modélisation 3D peut être envisagée afin de déterminer plus finement l'impact du bâti sur la dispersion locale des polluants. En effet, en fonction des différents paramètres de dispersion, les mesures prises pour tenter de réduire l'exposition des populations à la pollution atmosphérique peuvent parfois avoir l'effet inverse. Certaines mesures de réduction cumulées peuvent également amener à des effets antagonistes.</p>	

	<p>concentrations entre les scénarios futurs avec et sans projet, cette augmentation peut être imputée très majoritairement à celle de la population (augmentation de 300 % due à la création de résidences sur des parcelles inoccupées).</p> <p>Enfin, une évaluation des risques sanitaires (ERS) est réalisée à partir des concentrations modélisées au droit du site vulnérable le plus proche de la zone de projet : l'école maternelle du Bourg. Celle-ci indique les résultats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Le projet n'entraîne pas de variation de la somme des quotients de danger (QD) au niveau de l'établissement. De plus aucun QD ne dépasse la valeur seuil de 1, indiquant l'absence de risque sanitaire lié aux substances à effets de seuil.▶ Une très faible augmentation (0,2 %) est constatée sur l'excès de risque individuel (ERI) entre les scénarios futurs avec et sans projet. En revanche, la valeur seuil d'acceptabilité du risque sanitaire de 1.10^{-5} est dépassée du fait des dernières VTR établies par l'ANSES (2023) pour les particules, qui nécessiteraient des concentrations inférieures à $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pour conclure à l'absence de risque (le bruit de fond actuellement considéré dans la zone pour les PM10 et PM2.5 est respectivement de 9,4 et $6,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$).▶ La mise en service du projet entraîne une très faible augmentation des concentrations en NO2. En prenant en compte les dernières recommandations de l'OMS (2021), la valeur seuil de ce polluant en moyenne annuelle ($10 \mu\text{g}/\text{m}^3$) est dépassée. Comme pour les particules, ce dépassement reste inévitable du fait du bruit de fond actuel en zone urbanisée ($12,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne 2023 en fond urbain en France métropolitaine). En revanche la valeur seuil en moyenne journalière ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$) est également dépassée par le maximum des moyennes sur 24 h. Aucun autre dépassement (valeur OMS en moyenne horaire et valeur réglementaire) n'est constaté.			
--	--	--	--	--

5.4. Synthèse des incidences négatives résultant de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs

5.4.1. Vulnérabilité au changement climatique

Au regard du 6^{ème} rapport du GIEC, les principaux phénomènes climatiques susceptibles de rendre vulnérable le secteur d'étude sont les suivants :

- ▶ Hausse significative de la vulnérabilité à la chaleur ;
- ▶ Renforcement des précipitations extrêmes.

L'ensemble des aménagements réalisés dans le cadre du projet CARPF Marly-la-Ville devront être étudiés pour résister aux évolutions climatiques précédemment citées. Les mesures précédemment citées permettent de prendre en compte la hausse des fortes chaleurs (végétation, ombrage et mesures contre les effets d'ilots de chaleur urbains) et les fortes pluies (prise en compte du risque d'inondation pour les futures constructions)

5.4.2. Vulnérabilité au risque de retrait-gonflement des argiles

Un aléa faible de retrait-gonflement des argiles est présent au niveau du site en projet. Dans le cadre du projet CARPF Marly-la-Ville. La mise en place de mesures (mesure **R3 – REALISER UNE ETUDE GEOTECHNIQUE – MESURE GENERALES** et **R4 – RESPECTER LES PRESCRIPTIONS DE L'ETUDE GEOTECHNIQUE**) permettra de caractériser ce risque et de définir les éventuelles mesures à mettre en place pour stabiliser le terrain vis-à-vis des fondations. Le projet présentera donc une vulnérabilité faible à ce risque.

5.4.3. Vulnérabilité au risque de remontée de la nappe phréatique

Le site en projet comporte une sensibilité forte concernant le risque d'inondation par remontée de nappe.

Des conditions climatiques exceptionnelles peuvent aggraver les facteurs de risques existants par une juxtaposition de conditions défavorables et aboutir à une catastrophe pouvant entraîner des dégradations sur le bâti :

- ▶ Dissolution, affaissement ou fontis de sol (effondrement en surface) ;
- ▶ Enfoncement du sol de fondation (liquéfaction) ;
- ▶ Soulèvement de bâtiment ;
- ▶ Destruction du béton ;
- ▶ Diminution de la capacité portante des fondations ;
- ▶ Tassement différentiel ;
- ▶ Désordres d'humidité (taches, pourrissement du bois, etc.).

Les aménagements du projet prendront en compte la problématique liée au risque de remontée de nappe. Des prescriptions particulières seront définies dans le cadre de l'étude géotechnique réalisée (mesures **R3 – REALISER UNE ETUDE GEOTECHNIQUE – MESURE GENERALES et **R4 – RESPECTER LES PRESCRIPTIONS DE L'ETUDE GEOTECHNIQUE**), et dans le cadre de l'étude géologique et hydraulique (**R7 – RESPECTER LES PRESCRIPTIONS DE L'ETUDE GEOTECHNIQUE - ETUDE HYDROLOGIQUE**), notamment pour les constructions neuves (adaptation de la conception : fondations, matériaux...).**

5.4.4. Vulnérabilité au risque d'effondrement de cavités souterraines

Le risque lié aux anciennes carrières a été écarté par une étude géotechnique menée par SOLUGEO sur le périmètre d'étude de la phase 1 de l'OAP 5, projet porté par FONCIM PROMOTION. De plus, aucune poche de limons particulièrement décomprimés au sein des dolines n'a été mis en évidence lors de l'étude.

Toutefois, le risque de cavités souterraines devra être écarté par la réalisation d'étude géotechnique sur les aires d'étude des ilots 1 et 2 et sur le site d'étude de l'institut thérapeutique de la Mayotte (mesure **R3 – REALISER UNE ETUDE GEOTECHNIQUE – MESURE GENERALES).**

5.4.5. Vulnérabilité au risque de transport de matières dangereuses

Comme expliqué précédemment, une canalisation de gaz délimite la partie Est du site d'étude.

Concernant le risque TMD par canalisation, les événements redoutés sur ces canalisations sont la survenue de brèches ou la rupture totale. Ces événements peuvent alors conduire à un épandage de kérosène suivi d'un feu de nappe (cas de la rupture totale) ou à un feu de torche (cas des brèches).

Le site d'étude présente donc une vulnérabilité au risque d'accident sur ces canalisations. Des prescriptions particulières seront définies pour éviter le risque d'accident pendant la phase chantier et pendant la phase d'exploitation (mesure **R10 – Adapter et articuler le chantier avec les réseaux existants)**

Par ailleurs, le risque d'accident lié au transport de matière dangereuse par voie routière ne sera pas aggravé par le projet.

5.4.6. Risque industriel

La société CENTREX est un établissement SEVESO bas implanté à 1,5 km au nord du projet. Rappelons que l'aléa est considéré nul de par l'éloignement de cette installation. De plus, l'ICPE non classée SEVESO la plus proche étant localisé à 500 mètres, le site d'étude n'est exposé à aucun risque industriel.

6. Appréciation des effets cumulés avec d'autres projets connus

6.1. Projets connus

Les projets connus aujourd'hui et susceptibles d'interagir avec le projet d'aménagement dans un rayon de 3 km sont les suivants :

- ▶ L'écoquartier de Louvres/Puiseux-en-France
- ▶ Orientation d'aménagement de Marly-la-Ville :
 - OAP 1
 - OAP 2 - Le site de la ferme Sud à Marly-la-Ville
 - OAP 3 – Cœur de bourg
 - OAP 4 – Désenclavement du centre bourg
 - OAP 6 – Aménagement du secteur sud du Haras

Figure 31 - Carte des projets connexes



Source : Géoportail, Plu de Marly-la-Ville, DRIEAT

6.2. Impacts temporaires (phase travaux)

Plusieurs chantiers vont se dérouler simultanément et vont donc générer des perturbations sur le fonctionnement urbain du secteur. Il conviendra dès lors :

- ▶ De limiter les interventions pénalisantes pour la circulation ;
- ▶ D'informer les usagers et riverains sur les différents plannings de travaux ;
- ▶ De limiter autant que possible la circulation des engins de chantiers sur les axes principaux de circulation ;
- ▶ De coordonner l'ensemble des travaux pour limiter les perturbations de la circulation, pour assurer le maintien des circulations douces, le maintien des stationnements et des accès riverains et commerces ;
- ▶ Mettre en place un plan de circulation sur l'ensemble des secteurs de travaux ;
- ▶ De gérer au mieux les évacuations d'excédents de matériaux pour éviter l'engorgement des exutoires.

Toutefois, les impacts cumulés résiduels seront faibles à négligeables à court terme et sur une période temporaire.

6.3. Impacts permanents (phase exploitation)

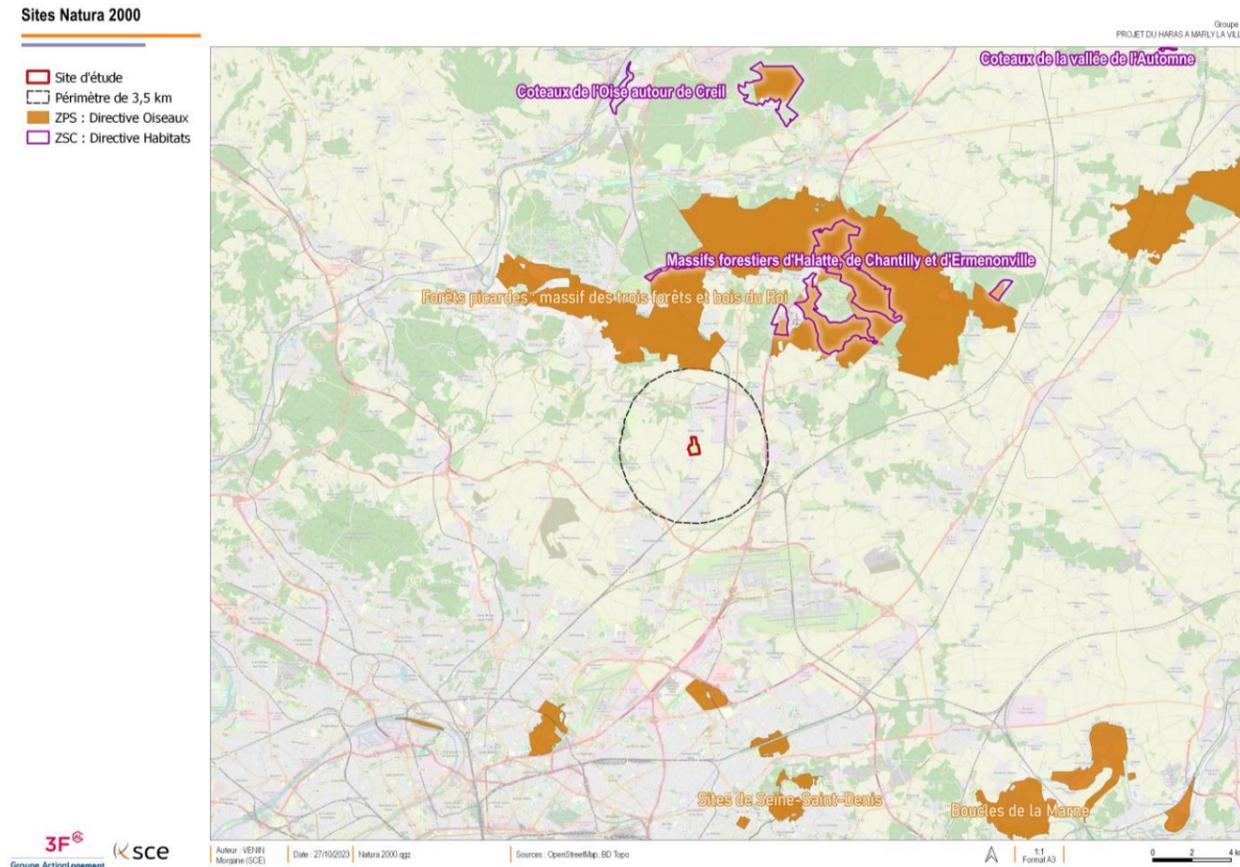
Des risques d'effets cumulés sont présents mais très limités du fait de la distance des projets. Les impacts des projets seront globalement positifs à long terme pour le cadre urbain dans son ensemble, en apportant une réponse aux dysfonctionnements socio-économiques et environnementaux observés actuellement :

- ▶ Amélioration de l'offre de l'habitat et d'équipements.
- ▶ Création et facilitation des modes de déplacements doux ;
- ▶ Amélioration du cadre de vie dans la prise en compte des nuisances sonores et de la qualité de l'air dans la conception des projets ;
- ▶ Renforcement de l'attractivité du territoire ;

7. Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Le projet se trouve à environ 3,5 km de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Forêt picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » (FR2212005). Ce site fut créé en 2006 par l'arrêté de création du 6 avril 2006 portant sur décision du site Natura 2000. Il s'étend sur une superficie de 13 615 ha et recense 13 espèces d'oiseaux dont 12 visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil.

Figure 32 - Rappel de la situation des zones Natura 2000 les plus proches du site d'étude



► Corridors écologiques :

Aucun enjeu écologique est identifié par le SRCE au droit du site d'étude, que ce soit dans la carte des composantes ou dans la carte des objectifs.

► Habitats :

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est recensé sur le périmètre d'étude. Aucune connectivité d'habitat n'existe donc entre les habitats d'intérêts communautaires des sites Natura 2000 et les habitats du périmètre d'étude.

► Flore :

Aucun habitat localisé sur le périmètre d'étude ne correspond aux habitats optimaux de la flore patrimoniale localisée sur les sites Natura 2000 visés.

► Faune :

Aucune espèce inventoriée sur site n'est en relation avec le site Natura 2000 des Forêt picardes : massif des trois forêts et bois du Roi.

Ainsi, afin de vérifier si le projet est susceptible de porter atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000 analysés précédemment, une série de questions proposée par la circulaire du 15 avril 2010 du ministère de l'Écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer peut être examinée :

Le projet risque-t-il ?

ZPS Sites de
Seine-Saint-Denis

De retarder ou d'interrompre la progression vers l'accomplissement des objectifs de conservation du site ?	Non
De déranger les facteurs qui aident à maintenir le site dans des conditions favorables ?	Non
D'interférer avec l'équilibre, la distribution et la densité des espèces clés qui agissent comme indicateurs de conditions favorables pour le site ?	Non
De changer les éléments de définition vitaux (équilibre en aliments par exemple) qui définissent la manière dont le site fonctionne en tant qu'habitat ou écosystème ?	Non
De changer la dynamique des relations (entre par exemple sol et eau ou plantes et animaux) qui définissent la structure ou la fonction du site ?	Non
D'interférer avec les changements naturels prédits ou attendus sur le site par exemple, la dynamique des eaux ou la composition chimique) ?	Non
De réduire la surface d'habitats clés ?	Non
De réduire la population d'espèces clés ?	Non
De changer l'équilibre entre les espèces ?	Non
De réduire la diversité du site ?	Non
D'engendrer des dérangements qui pourront affecter la taille des populations, leur densité ou l'équilibre entre les espèces ?	Non
D'entraîner une fragmentation ?	Non
D'entraîner des pertes ou une réduction d'éléments clés (par exemple : couverture arboricole, exposition aux vagues, inondations annuelles, etc.) ?	Non

L'incidence du projet de Marly-la-Ville est donc potentiellement nulle sur les sites Natura 2000 visés : ZPS « Forêt picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » (FR2212005). En effet, le projet ne remet pas en cause le maintien en bon état de conservation des populations d'espèces d'intérêt communautaire ayant justifié les désignations des sites Natura 2000. La réalisation de ce projet ne nécessite donc pas d'étude plus détaillée au titre de Natura 2000.

8. Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables

8.1. Contexte de l'étude

Cette étude a permis d'étudier les différentes opportunités de dessertes énergétiques utilisant des énergies renouvelables. Elle a aussi permis de présenter, en première approche, un comparatif technico-économique et environnemental permettant d'orienter la Maîtrise d'ouvrage vers les solutions techniques pertinentes.

8.2. Bilan des consommations

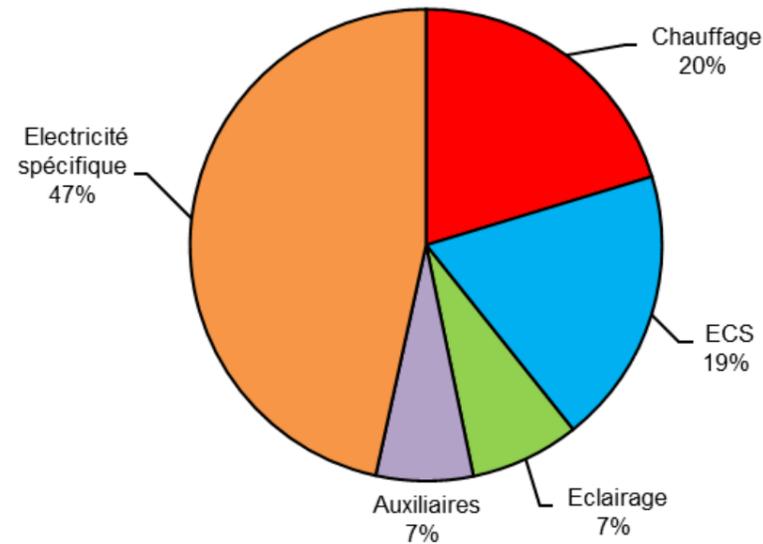
Sur la base des ratios de consommation et du programme constructif, les consommations du projet sont les suivantes en MWh_{ep}.an, avec une répartition en % :

Tableau 1 : Consommation primaire en MWh

	Total (MWh)
Chauffage	1 062
ECS	993
Eclairage	392
Auxiliaires	348
Electricité spécifique	2 436
Total	5 231

Tableau 2 : Répartition des consommations primaires

Répartition des consommations primaires



Les consommations thermiques relevant du chauffage et de l'Eau Chaude Sanitaire (ECS) représentent 2 055 MWh_{ep}/an.

Les consommations liées à l'électricité spécifique (fonctionnement des machines, des activités, des appareils électroménagers...) représentent quant à elles 2 436 MWh_{ep}/an.

8.3. Revue des énergies renouvelables envisageables

Les choix réalisés dans le cadre d'une requalification urbaine représentent un engagement sur plusieurs dizaines d'années. En matière d'énergie, les conséquences directes de ces choix sont :

- ▶ Le coût pour les usagers (niveau et stabilité) ;
- ▶ L'impact sur le climat (émissions de gaz à effet de serre) ;
- ▶ L'impact sur l'environnement (qualité de l'air, impact paysager...).

Le panel de solutions est large et chaque solution dispose de ses atouts et de ses limites. Le tableau suivant décrit en première approche les systèmes d'énergies renouvelables présentant une pertinence technique à l'échelle de l'opération d'extension.

Energie	Technologie	Usage	Echelle de production	Possibilité d'utilisation pour le projet
Géothermie très basse énergie	Capteurs horizontaux	Chauffage, climatisation	Bâtiment	Nécessité d'analyser le potentiel au préalable et manque de surface foncière
	Sondes géothermiques verticales	Chauffage, ECS, climatisation	Bâtiment	
Géothermie basse énergie	Pompage d'eau chaude dans le sol pour alimenter directement un circuit de chauffage/eau chaude	Besoins importants de chauffage urbain + ECS	Bâtiment ou réseau de chaleur	Nécessité d'analyser le potentiel au préalable, vérification de la faisabilité et démarches à faire
Combustion de biomasse	Chaudière à plaquettes	Chauffage, ECS	Périmètre îlot	Solution pertinente
	Chaudière biomasse (granulés)	Chauffage, ECS	Bâtiment	Solution pertinente
Solaire photovoltaïque	Raccordé au réseau ERDF	Production électrique	Bâtiment	Envisageable pour les bâtiments sous réserve d'autorisation d'urbanisme
	Isolé (non raccordé au réseau ERDF)	Production électrique	Bâtiment	Solution non adaptée
Solaire thermique	Capteurs solaires thermiques	ECS pour logements individuels et collectifs et activité à fort besoin d'eau chaude	Bâtiment	Envisageable au vu de la présence de logements sous réserve d'une autorisation d'urbanisme
Eolien	Petit éolien (< 12m)	Production électrique	Bâtiment	Solution peu pertinente à l'échelle du projet
	Grand éolien (> 12m)	Production électrique	Investisseurs	Impossibilité réglementaire, densité urbaine trop élevée
Raccordement RCU	Energies de récupération	Chauffage ECS	Périmètre îlot Bâtiments	Solution peu pertinente
	Raccordement et extension du RCU existant	Chauffage, ECS	Périmètre îlot Bâtiment	Absence de réseau de chaleur urbain à proximité auquel se raccorder
	Création d'un RCU	Chauffage, ECS	Périmètre îlot	Solution peu pertinente car peu viable économiquement à l'échelle du projet
Aérothermie	PAC air/eau électrique	Chauffage, ECS, climatisation	Logement collectif Bâtiment tertiaire	Solution basse température pertinente
	PAC air/eau à absorption gaz	Chauffage, ECS, climatisation	Logement collectif Bâtiment tertiaire	Solution basse température pertinente

Solution très pertinente pouvant être étudiée

Solution pertinente pouvant être étudiée

Solution non pertinente, non étudiée

Pour répondre aux besoins du projet en chauffage et eau chaude sanitaire, 5 scénarios seront à l'étude :

- ▶ **Scénario n°1 : Solution chaufferie gaz collective par immeuble** : une chaufferie centrale par bâtiment, constituée de chaudières gaz à condensation ;
- ▶ **Scénario n°2 : Solution chaufferie collective bois (80%) / gaz (20%) par immeuble** : une chaufferie par bâtiment alimentée par des chaudières bois à granulés et des chaudières gaz - les chaudières bois couvriront 80% des besoins de chauffage et d'ECS tandis que les chaudières gaz assureront l'appoint restant (20%) et le secours en cas de défaillance – permettant un rendement optimal sur les chaudières bois ;
- ▶ **Scénario n°3 : Solution chaufferie bois/gaz par immeuble et solaire thermique** : une chaufferie par bâtiment complétée par un appoint avec des panneaux solaires thermiques en toiture terrasse pour chaque bâtiment de logements ;
- ▶ **Scénario n°4 : Solution pompe à chaleur air/eau électrique** : installation d'une pompe à chaleur par bâtiment.

8.4. Comparatif des scénarios pour la desserte en chauffage et eau chaude sanitaire

Analyse du coût de fourniture d'énergie (P1)

Le scénario le plus avantageux sur le critère P1 est celui de la solution 3 – Chaufferie bois/gaz par immeuble et solaire thermique.

Analyse du coût de conduite et de maintenance P2

Le scénario le plus avantageux sur le critère P2 est celui de la solution 1 – Chaufferie gaz collective par immeuble.

Analyse du coût d'investissement et gros entretien P3-P4

Le scénario le plus avantageux sur le critère P3-P4 est la solution 1 – Chaufferie gaz collective par immeuble.

Analyse du coût global et surcout global cumulé

Le scénario le plus avantageux sur le critère coût global est la Solution 2 – Scénario collectif bois / gaz par immeuble.

Résultat du comparatif d'émissions de CO₂

Le scénario le plus avantageux sur le critère environnemental est la solution 2 – Chaufferie collective bois (80%) / gaz (20%) par immeuble

8.5. Energies renouvelables pour la desserte en électricité

Le potentiel géographique de production est d'environ 850 kWh/kWc.

L'ensemble des panneaux peut produire jusqu'à 2 000 MWh/an, couvrant environ 63% des besoins en électricité (éclairage, auxiliaires et électricité spécifique) du périmètre du projet.

8.6. Conclusion

Au niveau de l'opération d'aménagement, la solution 2 – Solution chaufferie collective bois (80%) / gaz (20%) par immeuble est assez pertinente. En effet, cette solution présente un bon compromis entre un impact environnemental plus faible et un coût global modéré. Concernant le photovoltaïque, c'est une possibilité complémentaire à tous les scénarios qui doit être prise en considération.

Dans tous les cas, le choix de la solution est laissé au constructeur, l'analyse présentée dans ce document étant un outil d'aide à la décision.

9. Etude d'optimisation de la densité

Dans le cadre de l'étude, plusieurs indicateurs seront pris en compte et étudiés à l'état initial et à l'état projeté afin de vérifier si le projet répond aux objectifs d'optimisation de la densité :

- ▶ La densité de population = $\frac{\text{Nombre d'habitants}}{\text{Surface opérationnelle du projet*}}$
- ▶ La densité résidentielle = $\frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface opérationnelle du projet*}}$
- ▶ La densité humaine = $\frac{\text{Nombre d'habitants + nombre d'emploi}}{\text{Surface opérationnelle du projet*}}$
- ▶ La densité bâtie = $\frac{\text{Surface de plancher*}}{\text{Surface opérationnelle du projet*}}$
- ▶ La surface de nature en ville = $\frac{\text{Surface d'ENAF+surfaces en eau+Surface bâtie accueillant de la biodiversité}}{\text{Surface opérationnelle du projet*}}$

Les objectifs en termes de densité définis par les documents cadres sont les suivants :

Documents de référence	Indicateurs visés	
	Objectifs d'augmentation	Objectifs de diminution
SDRIF/SRIDF-E	Densité de population Densité résidentielle Densité humaine	∅
SCoT	Densité résidentielle avec effort de surface de nature en ville	∅
PLU	Densité bâtie Densité résidentielle avec effort de surface de nature en ville	
PLH	Densité de population	∅
Objectifs à atteindre pour une optimisation de la densité	Densité de population Densité résidentielle Densité humaine Densité bâtie avec effort de surface de nature en ville	∅

L'analyse du projet selon les différents indicateurs est la suivante :

Indicateurs	Etat initial	Etat projeté	En accord avec les objectifs d'optimisation de la densité
Densité de population	0	0,01 habitants / m ²	Oui
Densité résidentielle	0	0,006 logement / m ²	Oui
Densité humaine	0	0,02 personnes / m ²	Oui
Densité bâtie	0	0,95	Oui
Surface de nature en ville		35 % (+ 9 % de terrain drainant non végétalisé)	

10. Compatibilité du projet

10.1. Planification en matière d'urbanisme

10.1.1. Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

Ainsi, les ambitions du projet tendent à répondre aux objectifs fixés par la SDRIF, dans la mesure où le site d'étude est identifié comme un quartier à densifier à proximité d'une gare.

Selon la carte du SDRIF de la région Ile-de-France, le site d'étude se trouve entre un espace agricole à valoriser et un espace urbanisé à optimiser. Cependant, le futur SRDIF-E identifie les enjeux suivant au droit du site :

- ▶ Secteur d'urbanisation préférentielle (demi-pastille)
- ▶ Préserver l'espace agricole
- ▶ Conforter les unités paysagères
- ▶ Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional

Le projet immobilier prévoit en effet d'urbaniser le nord de l'OAP 5 tout en travaillant l'intégration paysagère du projet par l'aménagement d'importantes surfaces en espaces verts ou naturels qui seront les supports du développement de la biodiversité à l'échelle d'un quartier résidentiel.

Ainsi, le projet immobilier ne remet pas en cause les grands objectifs de planification d'échelle régionale définis dans le SDRIF de 2013 et est donc compatible avec celui-ci.

10.1.2. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT définit notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction des logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la préservation des risques. Il détermine les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et peut en définir la localisation ou la délimitation. Les orientations permettant l'évolution du territoire sont définies par les élus dans le respect des objectifs d'un développement durable.

Le projet immobilier est en cohérence avec les objectifs du SCoT de Roissy Pays de France, qui inscrit le site dans un des pôles de centralité qui est à renforcer sur le territoire. Un des objectifs est d'offrir un logement accessible et abordable à tous et promouvoir une offre d'équipements et de services garante de la complémentarité et de la proximité.

10.1.3. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Plaine Commune

Par délibération du 25 juin 2007, la commune de Marly-la-Ville a prescrit la révision de son plan d'occupation des sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le POS antérieur a été approuvé le 25 mai 1999 et a fait l'objet d'une mise à jour le 22 janvier 2003, d'une modification et de deux révisions simplifiées pour des adaptations au village et la correction d'une erreur matérielle constatée sur le plan de zonage approuvées par délibération du 16 juin 2008.

La dernière modification du PLU a été approuvée en février 2013. C'est cette version qui sera prise en compte pour la présente étude d'impact.

PADD

Le PADD du PLU de Marly-la-Ville détermine les orientations suivantes à l'emplacement du projet :

- ▶ Favoriser le renouvellement urbain et la gestion économe de l'espace ;
- ▶ Préserver la qualité architecturale et de l'environnement ;
- ▶ Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- ▶ Répondre aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, commerciales, sportives, culturelles ainsi que d'équipements ;
- ▶ Prévenir les populations des risques prévisibles, des pollutions et nuisances de toute nature.

Le projet vise à une création de logements sociaux locatifs en accord avec les objectifs de développement urbain du PADD. Par ailleurs, le projet ne remet pas en cause les autres orientations du PADD.

OAP

Le projet est concerné par l'OAP 3 et l'OAP 5.

L'OAP 3 met en œuvre les principes suivants :

- ▶ Besoins de développement : le secteur présente une capacité comprise dans une fourchette entre 125 à 140 logements sur une superficie de 7 900 m² de terrains, classés en zone 1AU, et de 16 610 m² de terrains classés en UAb.
- ▶ Mixité des formes urbaines : la mixité sera obtenue par des programmes variés comprenant des logements collectifs, des logements intermédiaires et des maisons de ville. Cette dernière catégorie ne devra présenter qu'une faible proportion du programme d'ensemble.
 - Mixité sociale : cet objectif sera obtenu par une proportion de 25 % de logements sociaux à l'échelle du secteur d'OAP 3.
 - Préservation du caractère rural moderne du village : cet objectif conduit à la préservation des constructions existantes de caractère, ainsi que de la fosse à pulpe

Selon l'OAP 5, l'urbanisation du secteur Nord du Haras s'inscrit dans deux objectifs principaux du PADD :

- Assurer la redynamisation du village dans le respect des équilibres environnementaux, économiques et sociaux ;
- Préserver l'identité "rurale moderne" de Marly, la qualité des paysages et environnementale.

Le projet est en accord avec les objectifs d'orientations d'aménagement et de programmation présentés dans le PLU de Marly-la-Ville. Par ailleurs, le projet ne remet pas en cause les autres orientations du PADD.

Règlement

Le site d'étude est inscrit dans les zonages suivants :

- ▶ **UAb** : zone urbaine à dominante urbaine mixte qui correspond à des tissus urbains variés, dynamiques ou à dynamiser. Le règlement de cette zone a pour but de favoriser une réelle mixité fonctionnelle et de développer l'activité dans ces secteurs, considérés comme de possibles pôles de développement pour la ville ;
- ▶ **1AU** : Zone à urbaniser dont les secteurs à caractère naturel de la commune sont destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- ▶ **1AUh1 et 1AUh2** : zone constructible dans les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (organisation du secteur, règles d'implantation des constructions).

Le projet a été conçu en concertation avec la mairie de Marly-la-Ville afin de correspondre aux exigences du PLU actuellement en vigueur.

10.1.4. Servitudes d'utilité publique

Le site d'étude est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- ▶ **Servitude I3** : la partie Est du site d'étude est longée par une canalisation de gaz au niveau du chemin des Peupliers.
- ▶ **Servitude AC1** : L'église Saint Etienne, située dans le centre du village à proximité du site d'étude, est classée au titre des monuments historiques.
- ▶ **Servitude PT3** : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques le long de la rue Gabriel Péri
- ▶ **Servitude T5** : Le site d'étude est localisé dans une zone aéronautique de l'aérodrome de Paris-Carles de Gaulle.
- ▶ **Servitude PT1** : Servitude relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques – zone de garde pratique.

Le projet respecte les hauteurs maximales imposées et les mesures en phase chantier auront écarté les risques liés aux réseaux. Les Architectes des Bâtiments de France d'Ile-de-France seront consultés dans le cadre de la protection aux abords des monuments historiques. Le projet est donc compatible avec les servitudes d'utilité publique.

10.1.5. PLH

Marly-la-Ville fait partie du périmètre du PLHi de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, qui compte 42 communes membres. La communauté d'agglomération exerce 21 compétences qui concernent directement ou indirectement la politique locale de l'habitat qui a été élaborée au printemps 2017.

Les enjeux identifiés par le PLH sont :

- ▶ **Construire pour détendre le marché, et concurrencer le marché du mal logement développé sur le territoire** : occupations illégales, marchands de sommeil, achat d'une maison à plusieurs niveaux par une famille composée de plusieurs cellules (via SCI) / rôle de certaines agences immobilières.
- ▶ **Réduire les freins à la construction de logements (PEB, absence d'opérateurs privés et/ou publics...).** L'assouplissement au PEB a permis d'engager le développement d'une offre immobilière, en grande partie sur des secteurs NPNRU, ce qui permet de lier les questions de détente du marché et de diversification de l'offre.
- ▶ **Une reconstitution de l'offre HLM démolie partagée** entre les communes concernées par la démolition (demandent une dérogation) et le reste du territoire, dissociée du relogement, avec une volonté de combiner des financements de droit commun et des financements ANRU pour réduire la part de PLAI dans une même opération.
- ▶ Une volonté de développer une offre par une programmation de produits bien intégrés sur leur territoire, **pour permettre à des ménages d'amorcer ou de poursuivre leur parcours résidentiel.**

- ▶ Une tension sur le parc locatif social avec une pression de la demande notamment dans les communes SRU, mais pas que, **qui pose la question de la maîtrise des attributions et la couverture territoriale des services sociaux (accompagnement social...).**

- ▶ **Harmoniser les modalités d'intervention : les communes, situées sur deux départements distincts, n'ont pas les mêmes marges de manoeuvre ou d'actions** selon les services de l'Etat (DDT 77 et DDT 95) notamment sur les questions : gens du voyage, autorisation de construire en secteur PEB, pôle de lutte contre l'habitat indigne. **Les communes rurales ne disposent pas des assouplissements au PEB.**

- ▶ Une pression des gens du voyage itinérants et des problématiques fortes de sédentarisation sur une grande partie des territoires qui induit une variété des réponses à apporter.

Le projet immobilier prévoit notamment la construction de 210 nouveaux logements en accession libre ou sociale à l'échelle des lots 1 et 2. Selon le rapport de PLHi, la commune de Marly-la-Ville est sujette à un développement rapide de l'offre locative sociale et à une vente de logements sociaux sans obligation de reconstruction. Le projet est donc compatible avec le PLHi de la CC Roissy Pays de France.

10.2. Schémas, plans et programmes

10.2.1. Eau

10.2.1.1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eux (SDAGE) Seine-Normandie

Le SDAGE applicable sur l'aire d'étude est le SDAGE « Seine – Normandie ». Pour le 3e cycle de la DCE, le SDAGE 2022 – 2027, adopté par le Comité de bassin Seine-Normandie le 14 octobre 2020, et dont l'adoption définitive a été opérée le 23 mars 2022 après consultation des assemblées sollicitées, envisage la poursuite des objectifs souhaités précédemment tout en disposant 5 nouvelles orientations considérées comme fondamentales :

- ▶ 1. Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- ▶ 2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- ▶ 3. Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles ;
- ▶ 4. Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- ▶ 5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Les préconisations du SDAGE seront respectées grâce à l'application de mesures de protection des eaux souterraines et superficielles en phase travaux et en phase exploitation ainsi que grâce à la gestion des eaux pluviales.

10.2.1.2. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Rappelons que l'opération d'aménagement s'inscrit dans le périmètre du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, défini par l'arrêté inter-préfectoral du 11 mai 2011.

Au terme du travail en concertation avec les acteurs du territoire, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer a orienté sa stratégie autour de 6 enjeux, regroupés en deux enjeux intégrateurs :

- ▶ La réconciliation des fonctions hydrauliques, écologiques et paysagères des cours d'eau et des bassins.
 - Enjeu 1. Le maintien, la restauration et la reconquête écologique des milieux humides et aquatiques ;
 - Enjeu 2. La redécouverte et la reconnaissance sociale de l'eau ;
 - Enjeu 3. La maîtrise des risques liés à l'eau.
- ▶ La reconquête de la qualité des ressources en eau et le maintien des usages associés.
 - Enjeu 4. La reconquête de la qualité des eaux superficielles (et des nappes d'accompagnement) ;
 - Enjeu 5. La protection de la qualité des eaux souterraines ;
 - Enjeu 6. La sécurisation de l'alimentation en eau potable sur le long terme.

Les préconisations du SAGE seront respectées grâce à l'application de mesures de protection des eaux souterraines et superficielles ainsi que grâce à la gestion des eaux pluviales.

10.2.2. Schéma régional de Cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France

Le SRCE est le volet régional de la Trame Verte et Bleue dont l'élaboration a été fixée par les lois Grenelle I et II. Le document a été approuvé par la délibération CR 71-13 du Conseil régional du 26/09/2013 et adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France le 21/10/2013.

Aucun enjeu écologique n'est identifié par le SRCE au droit du site d'étude.

10.2.3. Plan de Déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF)

Les défis et orientations du PDUIF approuvé en 2014 sont les suivants :

- ▶ Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- ▶ Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- ▶ Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement ;
- ▶ Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- ▶ Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- ▶ Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- ▶ Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- ▶ Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Au regard du programme et des aménagements projetés sur les espaces publics, le projet immobilier est compatible avec les orientations du PDUIF

10.2.4. Climat, air, énergie

10.2.4.1. Schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) d'Ile-de-France

Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé à l'unanimité par le Conseil Régional le 23 novembre 2012 et arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de région. Il définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- ▶ Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- ▶ Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- ▶ La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

La conception des bâtiments et l'utilisation des énergies renouvelables par les bâtiments vont dans le sens des objectifs du SRCAE d'Ile-de-France.

10.2.4.2. Plan Climat Air Energie Territorial 2019 de Roissy Pays de France (PCAET)

La communauté d'agglomération a adopté en décembre 2019 un Plan Climat Air Energie Territorial afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre et participer à la lutte contre le réchauffement climatique.

Les objectifs du PCAET de la CARPF consistent principalement, par rapport à l'année 2015, à :

- ▶ Réduire la consommation énergétique de 25 % d'ici 2030 et 51 % d'ici 2050 ;
- ▶ Réduire les émissions de GES de 31 % d'ici 2030 et 76 % d'ici 2050 ;
- ▶ Porter la part des énergies renouvelables à 32 % d'ici 2030.

Le PCAET de la Communauté d'Agglomération s'engage sur 8 axes :

- ▶ Axe 1 : les mobilités et les transports
- ▶ Axe 2 : les bâtiments et l'habitat
- ▶ Axe 3 : l'économie et la consommation
- ▶ Axe 4 : l'environnement
- ▶ Axe 5 : les nouvelles énergies
- ▶ Axe 6 : la qualité de l'air
- ▶ Axe 7 : l'exemplarité de l'agglomération
- ▶ Axe 8 : la gouvernance

La conception du projet à travers l'utilisation des énergies renouvelables, l'isolation des nouveaux bâtiments et sa réflexion autour des matériaux afin de diminuer le bilan carbone contribue au développement des projets bas carbone.

10.2.4.3. Plan Régional pour la qualité de l'air (PRQA) 2016 – 2021 d'Ile-de-France

Sur la base du « Bilan de la qualité de l'air en Ile-de-France en 2015 » de Airparif, le PRQA d'Ile-de-France propose un plan d'action pour réduire le niveau de pollution chronique de l'air et concrétiser l'intégration de la priorité « air » dans l'ensemble des politiques régionales.

Avec son étude qualité de l'air pour la définition des mesures de protection contre les polluants atmosphériques pour les constructions nouvelles, le projet a pris en compte la thématique air dans sa conception.

10.2.4.4. Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) 2018 – 2025 d'Ile-de-France

Le PPA se concentre sur les polluants réglementés par la Commission Européenne dont les concentrations sont encore trop élevées par rapport aux valeurs limites : particules PM₁₀ et dioxyde d'azote (NO₂). Il s'organise en 25 défis à mener dans tous les secteurs dont le déploiement est détaillé dans 46 actions opérationnelles.

Avec son étude qualité de l'air, comprenant l'analyse des concentrations en dioxyde d'azote et en particules fines PM2.5 et PM10, pour la définition des mesures de protection contre les polluants atmosphériques pour les constructions nouvelles, le projet a pris en compte la thématique air dans sa conception.

11. Estimation des coûts et modalités de suivi des mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet

11.1. Estimation du coût des mesures

MESURES	RESPONSABLE	COÛT DE MISE EN ŒUVRE	CALENDRIER	AUTRES ACTEURS	SUIVI
MESURES D'ÉVITEMENT					
E1 – Évitement des ZONES HUMIDES	Maître d'ouvrage	8€/ml de balisage pour environ 500 ml	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre et entreprises de travaux	Cf mesure S1
E2 – Préservation des habitats à enjeu	Maître d'ouvrage	Inclus dans le coût des travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre et entreprises de travaux	CF mesure S1
E3 – Éviter toute atteinte au patrimoine protégé	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Non
MESURES DE RÉDUCTION					
R1 – Limiter les émissions de CO2 dans l'atmosphère dus au chantier	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Non
R2 – Optimiser les déblais/remblais et mutualiser avec des chantiers tiers	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Non
R3 – Réaliser une étude géotechnique - Mesures générales	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Non
R4 – Respecter les prescriptions de l'étude géotechnique	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, Bureau d'étude géotechnique	Non
R5 – Aptitude au traitement des sols superficiels	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, Bureau d'étude géotechnique	Non
R6 – Maîtriser le risque de pollution des eaux souterraines	I3f	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Non
R7 – Respecter les prescriptions de l'étude géotechnique – Etude hydrologique	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre,	I3F
R8 – Réduire les tassements de sol	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, Bureau d'étude	Non
R9 – Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes pendant la phase chantier	Maître d'ouvrage	5 000 € / ha	Dès le démarrage des travaux	Maître d'œuvre et entreprise spécialisée	Maître d'ouvrage
R10 - Commencement des travaux en dehors des périodes de fortes sensibilités pour la faune	Maître d'ouvrage	Aucun coût	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre et entreprises de travaux	Cf mesure S1
R11 – Adaptation des horaires de travaux (en journalier)	Maître d'ouvrage	Coût attribué aux mesures	Pendant la phase travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Cf. Mesure S1
R12 - Absence d'éclairage permanent sur l'emprise du projet en phase travaux	Maître d'ouvrage	Aucun coût	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre et entreprises de travaux	Cf. Mesure S1
R13 – Organiser la circulation des engins de chantier	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Non
R14 - Assurer la continuité des déplacements existants	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Non
R15 – Adapter et articuler le chantier avec les réseaux existants	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Non

MESURES	RESPONSABLE	COÛT DE MISE EN ŒUVRE	CALENDRIER	AUTRES ACTEURS	SUIVI
R16 – Respecter les prescriptions de l'étude qualité sous-sol	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Non
R17 – Prévenir les risques de pollution du sol	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Non
R18 – Prévenir les risques de pollution du sol	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Responsable chantier vert
R19 – Respecter les normes en vigueur en matière de bruit	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Non
R20 – Limiter les émissions de poussières et autres polluants dans l'atmosphère dues au chantier	FONCIM, Ville de Marly-la-Ville, Institut thérapeutique Mayotte	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Non
R21 – Maîtriser le risque de pollution des eaux souterraines et superficielles	I3F	Coût intégré au projet	Pendant la durée d'exploitation	Maître d'œuvre, entreprises	Non
R22 – Suivre les prescriptions de l'étude air	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, Bureau d'étude	Non
MESURES DE COMPENSATION					
C1 – Création d'habitats favorables à la faune	Maître d'ouvrage	4000€ à 4500€ pour 8 gîtes ~8000€ pour une tour à hirondelle	Avant le début des travaux	Maître d'œuvre et entreprises de travaux	Cf. Mesure S1
C2 – Création d'habitats favorables à la faune	Maître d'ouvrage	Inclus dans le coût des travaux	Pendant la durée des travaux et la durée de vie du projet	Maître d'œuvre et entreprises de travaux	Cf. Mesure S1
MESURES DE SUIVI					
S1 – Assurer le suivi des mesures de protection de la biodiversité en phase chantier	Maître d'ouvrage	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	-
MESURES D'ACCOMPAGNEMENT					
A1 - Maintien et intégration de zones de prairies et friches au sein du projet	Maître d'ouvrage	Aucun coût	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre et entreprises de travaux	Cf. Mesure S1
A2 – Intégration paysagère des chantiers	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, Entreprises	Non
A3 - Prise en compte des éléments patrimoniaux	I3F	Coût intégré aux travaux	Avant le début des travaux + Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, Entreprises	Non
A4 – Vérification des cavités et des nids en amont de la phase de démolition des bâtiments	Maître d'ouvrage	1200 – 2000€ HT (passage d'un écologue + rapport)	Avant début du chantier	Maître d'œuvre, entreprises	Cf. Mesure S1
A5 – Atténuer les effets d'îlot de chaleur urbain	I3F	Coût intégré aux travaux	Pendant la durée des travaux	Maître d'œuvre, entreprises	Non

11.2. Modalités du suivi de ces mesures

Une présentation des principales modalités de suivi des mesures d'accompagnement, ainsi que des modalités de suivi de leurs effets est réalisée dans ce chapitre.

Un dispositif de suivi des mesures en faveur de l'environnement et plus généralement de la prise en compte de l'environnement dans le projet pourra être mis en place dans le cadre du projet. Les objectifs de ce suivi sont avant tout de vérifier la pertinence et l'efficacité des mesures mises en place, et de proposer éventuellement des adaptations.

Les modalités de suivi des mesures et de leurs effets mises en œuvre sont présentées ci-après.

11.2.1. Suivi des effets et mesures en phase « travaux »

11.2.1.1. Principes généraux

Les mesures préconisées pour préserver l'environnement en phase chantier feront l'objet de la part des entreprises retenues de l'élaboration d'un Plan Assurance Environnement (PAE) sur la base, d'une part, des exigences contenues dans les cahiers des charges et, d'autre part, en tenant compte, de l'approfondissement du projet qui aura été l'occasion de choisir des méthodes compatibles avec le développement durable.

Pour les différents thèmes de l'environnement, des préconisations seront proposées, certaines qui sont connues et maintenant régulièrement mises en œuvre sur les chantiers de génie civil, d'autres pouvant être innovantes.

Le chantier sera organisé de manière à favoriser un bon respect de l'environnement, la sécurité du personnel du chantier et de toute personne autre fréquentant le site. Pour atteindre ces objectifs, l'organisation, l'implantation des différents services et ateliers, le phasage seront conçus avec le souci d'éviter ou de minimiser les effets, les consommations, les pollutions et nuisances. Pour cela, le suivi portera sur :

La répartition des différents secteurs sur la base, stationnement, entreposage des matériels, matériaux et produits en fonction de leur potentialité de pollution,

- ▶ Les types de matériels utilisés, leur état vis-à-vis des normes de bruit, d'émissions,
- ▶ La mise en place d'aires de tri des matériaux excavés ou d'autres types de produits,
- ▶ Le traitement des balisages, clôture et dispositifs d'information en général,
- ▶ La mise en place de système d'évacuation des pluviales avec si nécessaires traitement préalable et systèmes pour nettoyer les matériels avant leur sortie,
- ▶ Les alimentations en eau, électricité,
- ▶ Le fonctionnement des locaux pour le personnel avec mise en œuvre de solutions de développement durable (conditions thermiques, économie d'eau, etc.).

11.2.1.2. Incidents / accidents

Tout incident ou accident observé sur le site sera noté dans un registre des accidents/incidents.

En cas de pertes de confinements de produits polluants de grande ampleur sur le sol, l'administration sera informée.

11.2.1.3. Eau

Le service assainissement de la ville contrôlera régulièrement en phase chantier la qualité des eaux de rejets en phase chantier.

Par ailleurs, un suivi des consommations en eau sera assuré sur le chantier afin d'observer d'éventuelles dérives.

11.2.1.4. Terres polluées

Le devenir des éventuelles terres polluées du site devra être assuré.

Aussi pour chaque lot, un compte rendu accompagné d'une cartographie sera effectué pour savoir si les terres sont restées en place, et quelles sont les mesures mises en place. Ou si les terres ont été évacuées, auquel cas des bordereaux de suivi de déchets devront être fournis.

11.2.1.5. Déchets

Un registre de suivi des déchets recensera à chaque enlèvement de déchets :

- ▶ La date d'enlèvement ;
- ▶ La quantité de déchets enlevés ;
- ▶ La nature de ces déchets ;
- ▶ Le transporteur en charge des déchets ;
- ▶ La destination des déchets ;
- ▶ Le mode de traitement mis en œuvre pour ce déchet.

Un reporting sera également assuré par le prestataire choisi par le chantier.

11.2.1.6. Milieu naturel

Un suivi par un expert écologue des mesures écologiques définies en phase « travaux » peut être envisagé.

11.2.2. Suivi des effets et mesures en phase exploitation

Une fois l'aménagement réalisé, il s'agira de démontrer la pérennité des mesures environnementales proposées lors de la conception du projet (et indiquées dans l'étude d'impact), mises en œuvre lors de la phase « travaux » et effectives une fois l'aménagement réalisé.

Les mesures de suivi porteront sur :

- ▶ La vérification du respect du plan d'aménagement paysager proposé ;
- ▶ La préservation et l'entretien des éléments paysagers du site et leur maintien dans un bon état de conservation ;
- ▶ L'élaboration d'un cahier permettant de noter les dates d'entretien des espaces, la quantité et la nature des produits utilisés (produits phytosanitaires) ;
- ▶ La vérification par des contrôles périodiques des ouvrages d'assainissement pluvial. Un entretien annuel et post évènements pluvieux sera également réalisés par le maître d'ouvrage ;
- ▶ La vérification par le maître d'ouvrage de l'efficacité des mesures de limitation des nuisances sonores (limitation des vitesses des automobiles, développement des usages alternatifs à l'automobile, etc.) par le biais d'une ou plusieurs mesures de bruit de contrôle.

11.2.2.1. Eau

En cas d'aménagement de systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales (noues, etc.), les services d'assainissement de Marly-la-Ville se chargeront d'assurer la maintenance de ces ouvrages pour en assurer leur bon fonctionnement.

À ce titre, les services techniques de la commune en charge de l'entretien des espaces verts seront sensibilisés sur l'entretien de ces dispositifs. De plus, un contrôle, faisant l'objet d'un rapport de visite, sera réalisé périodiquement.

11.2.2.2. Milieu naturel

En phase d'exploitation, les mesures mises en place afin de préserver et renforcer les habitats du site en faveur de la faune (et notamment sur le mail) peuvent faire l'objet d'un suivi par un expert écologue mis en place sur 5 ans pour garantir l'efficacité des mesures et adapter la gestion au besoin (1 à 2 passages par an selon les enjeux du site).

Ce suivi écologique permettra par ailleurs de vérifier la non-introduction d'espèces invasives sur le site (comptes rendus de visites de terrain).

11.2.2.3. Déplacements

En phase d'exploitation, il pourra être mis en œuvre un suivi des trafics routiers, de l'accidentologie, du développement et de l'utilisation des modes doux et de la fréquentation des transports en commun à proximité du site.

12. Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l' environnement et la santé et difficultés rencontrées, auteurs des études

12.1. Introduction

La présente étude d'impact a été réalisée en conjuguant différents moyens :

- ▶ Enquête auprès des administrations régionales, départementales, locales et d'organismes divers pour rassembler les données et les documents disponibles sur les différents volets étudiés :
 - le promoteur immobilier FONCIM PROMOTION ;
 - l'organisme d'action sociale française MUTUELLE LA MAYOTTE ;
 - la commune de Marly-la-Ville ;
 - la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE),
 - la Direction Régionale des Affaires Culturelles Ile-de-France (DRAC)
 - le Conseil Départemental du Val d'Oise ;
 - le Conseil Régional d'Ile de France,
 - les Unités Territoriales de l'Agence Régional de la Santé (ARS),
 - l'Agence de l'Eau Seine Normandie.
- ▶ Intégration d'études spécifiques menées sur le projet et le site d'étude :
 - Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (SCE),
 - Etude de circulation (CDVIA),
 - Etude acoustique (SCE)
 - Etude Air et Santé (SCE),
 - Etude écologique et biodiversité (SCE),
 - Etudes géotechniques et géophysique (SOLUGEO et GEOCARTA),
 - Etude qualité du sous-sol (IDDEA),

12.2. Auteurs de l'étude d'impact

La présente étude d'impact a été réalisée par :



SCE Paris

62 bis avenue Henri Ginoux
92 120 Montrouge

Tél : 01 55 58 13 20
Fax : 01 55 58 13 21

<http://www.sce.fr>

- ▶ Directeur de projet : **Geoffroy Dodeux**
- ▶ Chef de projet : **Charlène Ardaillon (environnement)**
- ▶ Chargés d'étude : **Pauline Dumont (environnement), Cyril Bellanger (naturalise),**
- ▶ Cartographe : **Veronique Rouaud**

12.3. Analyse des méthodes utilisées et difficultés rencontrées

Les méthodes utilisées et notamment celles des études techniques sont disponibles dans la dernière partie de l'étude 'impact : Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement et la santé et les difficultés rencontrées, auteurs des études.

Démographie et habitat

L'analyse démographique a été réalisée à partir des recensements INSEE de 1968 et 2017.

Les infrastructures de transport

Les infrastructures ferroviaires (voie ferrée, gares) et le réseau de voirie ont été localisés à partir du PLU de Marly-la-Ville et des sites Internet du Conseil Départemental du Val d'Oise.

Une étude de circulation sur les trafics actuels et modélisant les trafics envisagés à l'échelle de la zone globale du haras de Marly-la-Ville SENIA ont été réalisées par le bureau d'étude CDVIA (2021).

Le chapitre relatif aux déplacements s'appuie également sur le SCoT de la CARPF et du Paln de déplacements urbains d'Ile-de-France.

Les activités économiques et les équipements

Les données concernant les activités économiques et les équipements, proviennent principalement du PLU de Marly-la-Ville, de la CARPF ainsi que du site internet géoportail.

Urbanisme réglementaire

L'occupation du sol a été étudiée au sein de l'aire d'étude grâce à la consultation de photos aériennes de l'aire.

Les documents d'urbanisme et de réglementation de l'urbanisation de la commune de Marly-la-Ville (Plan Local d'Urbanisme - PLU), ont été mis à disposition par la commune et la communauté d'agglomération Roissy Pays de France. Il en est de même pour le Plan Local d'Habitat (PLH).

Les informations relatives aux réseaux et servitudes ont été recueillies auprès des différents gestionnaires (EauFrance, RTE, SICTEUB et commune de Marly-la-Ville) en distinguant les réseaux de transports et de distribution de l'électricité, d'eau et de gaz.

Paysage, patrimoine culturel et archéologie

Les données sur les sites archéologiques ont été fournies par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France.

Les données relatives aux sites inscrits/classés et aux monuments historiques classés/inscrits sont extraites de la base de données de la DRIEAT, du conseil départemental du Val d'Oise et du PLU de Marly-la-Ville.

12.4. Déroulement de l'étude et difficultés rencontrées

L'Introduction de l'étude d'impact a été rédigée sur la base des différents textes réglementaires existants (lois, décrets, codes de l'environnement et du patrimoine, etc.) qui serviront d'appui aux différents chapitres de l'étude d'impact. L'état initial de l'environnement a été mené à l'aide des moyens décrits ci-avant (consultation des services de l'État, sites internet, visites de terrains...). L'ensemble des thématiques de l'Environnement a été abordé afin de dresser un portrait du territoire le plus exhaustif possible. Toutefois, les données récupérables sont parfois incomplètes ou transmises à une échelle trop vaste ou sur une trop longue durée (malgré le cadrage via l'aire d'étude déterminée). Cela rend donc parfois l'analyse quelque peu difficile à mener.

La présentation du projet a été réalisée sur la base des données fournies par la maîtrise d'ouvrage. Ces éléments ont permis de détailler au sein de l'étude d'impact la description des aménagements (avec plans), leurs coûts et le planning envisagé ainsi que les intérêts du projet vis-à-vis de la collectivité, des usagers et de l'environnement, notamment. Les impacts temporaires et permanents de ce projet sur l'environnement (au sens large) et sur la santé ont été évalués. En réponse, des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement ont été proposées. L'analyse de ces impacts s'est appuyée sur les différents retours d'expérience que le bureau d'étude SCE a acquis sur des projets similaires. Certains effets sont toutefois difficilement quantifiables et ne répondent pas toujours à des modèles.

Table des figures

Figure 1 – Le paysage de Marly-la-ville	4
Figure 2 – Plan de situation rapproché	4
Figure 3 : Schéma programmatique des OAP à l'horizon du PLU	5
Figure 4 : Plan masse (Décembre 2024)	6
Figure 5 : Localisation des projets en cours	7
Figure 6 : Zone de projet - Délimitation public privé	7
Figure 7 : Secteurs de l'aménagement nord OAP 5	8
Figure 8 : Palette des matériaux	10
Figure 9 : Surface d'espaces verts	15
Figure 10 : Gestion des eaux pluviales - Noues plantées	16
Figure 11 : Plan des revêtements du lot 1	17
Figure 12 : Schéma des plantations du lot 1	17
Figure 13 : Plan masse du lot 2	18
Figure 14 : Plan du sous-sol	19
Figure 15 : Ambiances paysagères du lot 2	19
Figure 16 : Plan de gestion des eaux pluviales	21
Figure 17 : Plan du groupe scolaire – R-1	22
Figure 18 : Plan du groupe scolaire – RDC	22
Figure 19 : Plan du groupe scolaire – R+1	23
Figure 20 : Plan du groupe scolaire – Combles	23
Figure 21 : Phasage du projet – lot 1	26
Figure 22 : Phasage du projet – lot 2	27
Figure 23 : PIC du lot 1	28
Figure 24 : PIC du lot 2	29
Figure 25 : Consommation d'énergie primaire en MWh	30
Figure 26 : Schéma d'évolution urbaine (2011)	32
Figure 27 : Le haras - Version du 27 juillet 2020	33
Figure 28 : Le haras – Version juillet 2020	33
Figure 29 : La haras - Version décembre 2020	34
Figure 30 : Carte de synthèse des enjeux	40
Figure 31 - Carte des projets connexes	61
Figure 32 - Rappel de la situation des zones Natura 2000 les plus proches du site d'étude	62

Table des tableaux

Tableau 1 : Consommation primaire en MWh	63
Tableau 2 : Répartition des consommations primaires	63



sce

Aménagement
& environnement

www.sce.fr

GROUPE KERAN