

# ÉTUDE D'IMPACT

Projet du Haras

Commune de Marly-la-Ville (95)

**Immobilière 3f**

**Mémoire en réponse suite à l'avis n° 2024-081 de la MRAe du 5 novembre 2024**

Février 2025

**Immobilière 3F**   

---

**Groupe ActionLogement**

  
**sce**  
Aménagement  
& environnement

## MAÎTRE D'OUVRAGE

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

## SCE

|                |  |
|----------------|--|
| COORDONNÉES    | SCE Agence de Paris<br>9 boulevard du Général De Gaulle<br>92120 Montrouge<br>Tél. 01.55.58.13.20<br>E-mail : sce@sce.fr |
| INTERLOCUTEURS | M. Geoffroy Dodeux<br>Chef de projets environnement<br>Tél. 06 74 51 45 13<br>Mél. geoffroy.dodeux@sce.fr                |

# Introduction

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), dans le cadre de l'instruction du dossier relatif au projet du Haras situé sur la commune de Marly-la-Ville dans le département du Val-d'Oise (95) portés par Immobilière 3f, a émis un avis sur l'Etude d'impact (avis N°2024-081).

Suite à cet avis, publié le 5 novembre 2024, des réponses adaptées et des compléments d'informations, d'explications ou de démonstration sont apportés à l'ensemble des remarques émises par la MRAe, dans le présent mémoire de réponse.

Selon l'avis de la MRAe (page 2), les principaux enjeux environnementaux du secteur du Haras sont les suivants :

- ▶ Le paysage, la biodiversité et la consommation d'espace naturel ;
- ▶ Le changement climatique (les eaux pluviales, les zones humides, le phénomène d'ilots de chaleur urbains et les énergies renouvelables) ;
- ▶ Le bruit généré par les déplacements motorisés.

Les principales recommandations visent à

- ▶ Analyser les effets du projet sur le paysage et le monument historique et les effets cumulés avec les projets voisins et de vérifier l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction de ces impacts ;
- ▶ Evaluer correctement l'état initial du site en matière de biodiversité (faune et flore) ainsi que les impacts du projet et les impacts cumulés avec les projets voisins en particulier le projet sud OAP n°5, OAP n°6 et le chemin du Colombier ;
- ▶ Assurer le suivi des mesures d'évitement et de réduction de l'impact du projet par un expert écologue ;
- ▶ Evaluer la faisabilité de la gestion des eaux pluviales en particulier les composantes infiltrées et évapotranspirées compte tenu de la réduction drastique des surfaces de pleine terre ;
- ▶ Evaluer le fonctionnement hydrologique des zones humides situées à l'aval du site du projet et les incidences du projet et des effets cumulés avec les projets voisins (secteurs sud de l'OAP n°5 et l'OAP n°6) sur l'alimentation en eau et donc la conservation des zones humides ;
- ▶ Evaluer l'effet îlots de chaleur généré par le projet et les effets cumulés avec les projets voisins à l'échelle du haras ;

Les éléments de réponse sont traités dans ce présent rapport par la société SCE avec l'appui d'Immobilière 3f.



# Réponses aux remarques formulées par la Ae

A titre liminaire et par souci de clarté, il convient de préciser le périmètre du « projet » au sens de la présente étude d'impact.

Ce périmètre de projet concerne le secteur global du Haras de Marly-la-Ville, qui comprend :

- ▶ les OAP 5 (Haras Nord) et OAP 6 (Haras Sud) ; ainsi que
- ▶ l'OAP 3 (dite « Centre-bourg ») contigüe à l'OAP 5.

Ce secteur comprend diverses opérations de redéveloppement des anciens haras et de la ferme attenante au nord.

Pour mémoire, l'aménagement du secteur global du Haras de Marly-la-Ville a débuté il y a déjà plusieurs années par la création de 244 logements par la société Foncim au sud de l'OAP 5 et d'un institut thérapeutique éducatif et pédagogique (La Mayotte) par la CARPF (Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France) au nord-ouest de l'OAP 6. Ces deux opérations, aujourd'hui terminées et livrées, avaient fait l'objet de demandes d'examen au cas par cas et de dispenses d'étude d'impact.

Depuis 2021, dans l'optique de la poursuite de l'aménagement du secteur du Haras, les autorités (DRIEAT, MRAE) ont souhaité que soit réalisée une étude d'impact portant sur l'ensemble du secteur global du Haras (environ 30 hectares). C'est également le sens de l'avis de la MRAE du 5 novembre 2024 (cf. pp. 7 et 10).

C'est pourquoi l'étude d'impact jointe à la demande de PCVD de la société Immobilière 3F est plus large que le seul périmètre objet du PCVD, qui concerne la création de logements et d'espaces publics dans le cadre de l'OAP 5 pour une superficie globale de 3.4 ha.

Au vu des opérations déjà développées par Foncim et la CARPF, de l'opération actuelle portée par Immobilière 3F et des opérations à venir, le secteur global du Haras est donc à des niveaux de développements très variés.

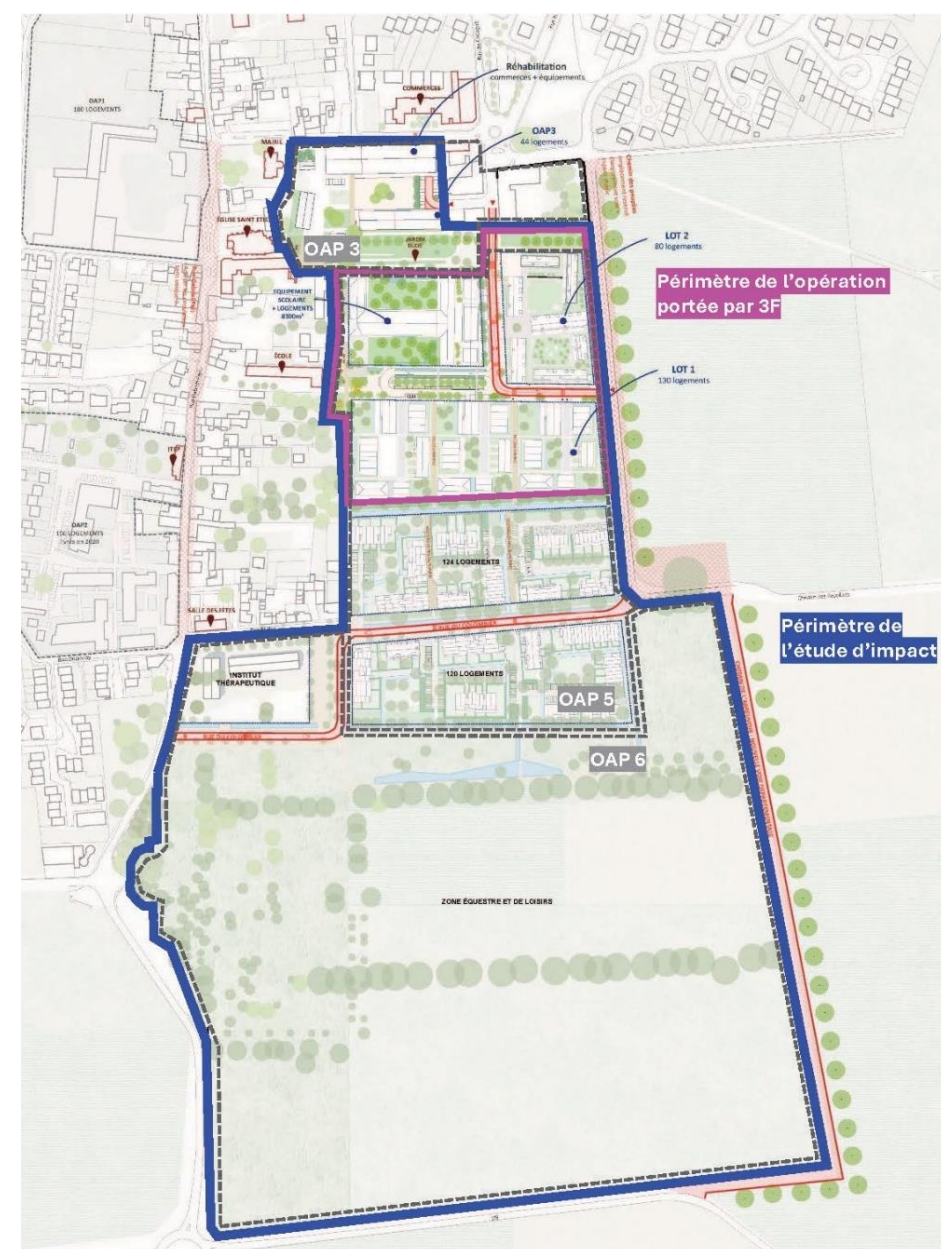
Dès lors, dans le cadre de la présente étude d'impact :

- ▶ les opérations réalisées par Foncim au sud de l'OAP 5 et par la CARPF au nord-ouest de l'OAP 6 sont traitées comme de l'existant ;
- ▶ l'opération conduite par Immobilière 3F objet du PCVD au nord de l'OAP 5 objet du PCVD concernant les lots 1, 2 et 3 (3,4 ha) ainsi que d'un PCVD concernant le lot 4 (0.83 ha), constitue l'opération principale objet de l'étude d'impact ;
- ▶ le projet de création de logements et de réhabilitation de l'OAP 3 est à ce jour au stade d'étude de faisabilité de sorte que la programmation de ce lot n'est aujourd'hui pas finalisée ;

- ▶ l'ensemble du site couvert par l'OAP 6 correspondant au sud du Haras ne fait l'objet d'aucun programme défini à ce jour, de sorte que l'étude d'impact se limite à décrire l'état initial sur cette zone.

Voir en ce sens la carte détaillée ci-dessous différenciant le périmètre de l'étude d'impact et le périmètre de l'opération portée par Immobilière 3F.

Il appartiendra aux opérateurs intervenant dans le cadre des prochaines opérations à réaliser au sein du secteur global du Haras de Marly-la-Ville d'actualiser le cas échéant l'étude d'impact en application des dispositions de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.



## PRESENTATION DU PROJET

(1) L'AE recommande de préciser la superficie et le nombre de logements prévus sur le lot 3 du projet d'aménagement du secteur nord OAP n°5, ainsi que le planning des travaux du projet global

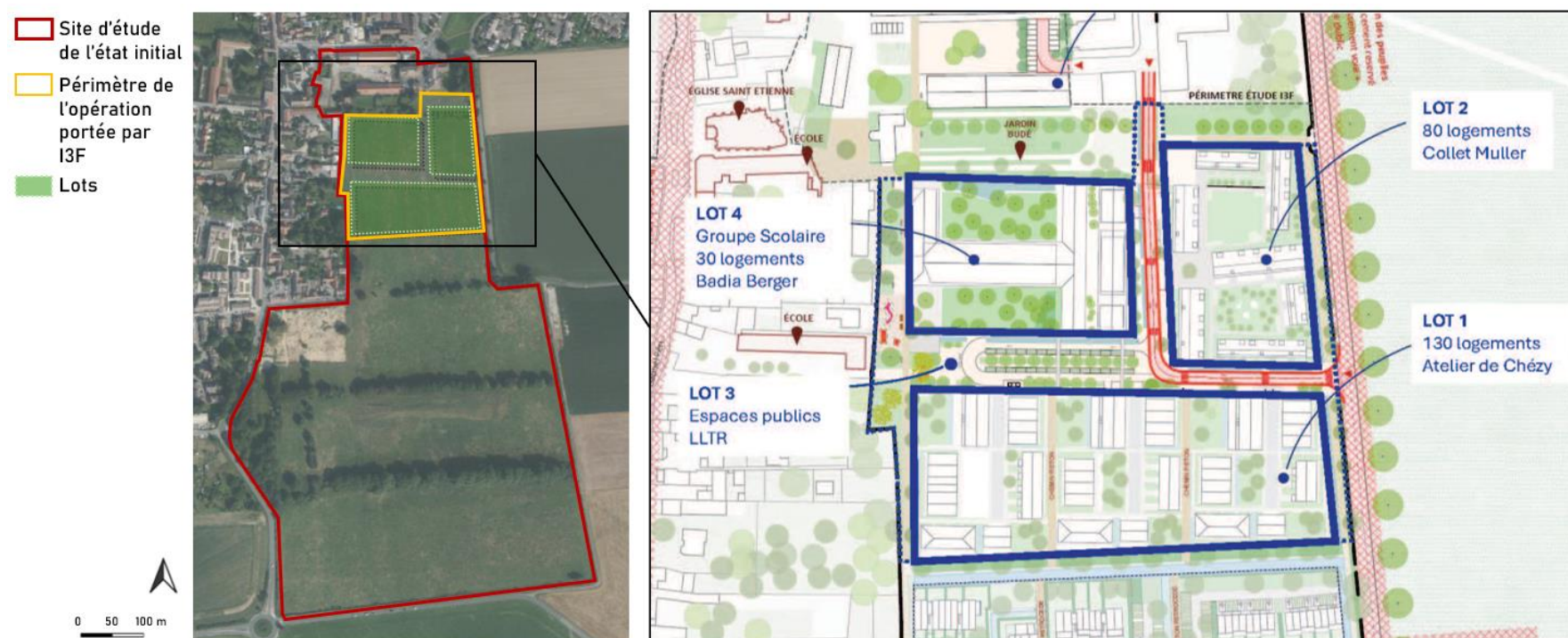
Ce mémoire en réponse constitue au préalable une opportunité de clarifier la désignation des lots de la partie nord de l'OAP 5, plus particulièrement concernant la numérotation du lot 3, qui désigne parfois les espaces publics, parfois le groupe scolaire. Désormais, par souci de clarté, le lot des espaces publics est désigné comme le lot 3, tandis que le lot du groupe scolaire est désigné comme le lot 4. Le tableau ci-dessous est modifié en ce sens pour s'aligner sur la terminologie utilisée dans les autorisations d'urbanisme auxquelles cette étude d'impact est jointe.

Cette numérotation des lots sera harmonisée dans l'ensemble de l'étude d'impact.

Le lot 3 s'implantera sur un terrain d'une surface de 8 289 m<sup>2</sup>. S'agissant du lot 4, 30 logements locatifs sociaux seront créés pour une surface de plancher totale de 1 614 m<sup>2</sup> et les équipements du groupe scolaire occuperont 3 061 m<sup>2</sup> de surface utile.

| Périmètre d'intervention | Ancienne nomenclature                 | Surface de terrain (m <sup>2</sup> ) | Surface Activité SU (m <sup>2</sup> ) | Surface logements SDP (m <sup>2</sup> ) | Nombre de logements |            | Nombre de places de stationnement                  | dont en extérieur |           |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------|------------|--|-------------------|-----------|
| OAP 5 Nord               | Lot 01 - 130 logements                | Lot 01                               | 16 060                                | 0                                       | 8 069               | 130        | dont 18 individuels 90 LLS et 40 accession sociale | 159               | 0         |
|                          | Lot 02 - 80 logements                 | Lot 02                               | 8 720                                 | 0                                       | 4 953               | 80         | LLS  | 81                | 0         |
|                          | Lot 03 - Espaces publics              | Lot 03                               | 9 453                                 | 0                                       | 0                   | 0          |  | 32                | 32        |
|                          | 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                 |           |
| OAP 3                    | Centre bourg                          |                                      | 10 250                                | 1 150                                   |                     | 44         | LLS  | 66                | 22        |
| <b>TOTAL</b>             |                                       |                                      | <b>52 772</b>                         | <b>4 211</b>                            | <b>14 581</b>       | <b>284</b> |  | <b>402</b>        | <b>54</b> |

Figure 1 : périmètres études et projet et découpages par lot



Source : Géoportail, I3F



Le planning des travaux du projet global est le suivant :

|                                      |  | CALENDRIER PREVISIONNEL<br>MARLY-LA-VILLE<br>HARAS NORD        |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
|--------------------------------------|--|--|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
| VERSION FEVRIER 2025                 |  | 2023   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | 2024 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | 2025 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | 2026 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | 2027 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | 2028 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Etapes                               |  | 1  | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1    | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1    | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1    | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1    | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1    | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|                                      |  | <b>LOTS 1 &amp; 2 (Logements Haras Nord)</b>                   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| DCE / AO Entreprises                 |  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Préparation des travaux              |  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Travaux logements                    |  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
|                                      |  | <b>LOT 3 (Espaces Extérieurs)</b>                              |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| DCE / AO Entreprises                 |  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Préparation des travaux              |  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Travaux VOIRIE PRIMAIRE + DEFINITIVE |  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
|                                      |  | <b>LOT 4 (Groupe Scolaire + 30 logts)</b>                      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Préparation des travaux              |  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Travaux                              |  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Ouverture du GS                      |  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
|                                      |  | <b>période démarrage chantier (Mesures ERC Etude d'impact)</b> |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
|                                      |  |  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |

(2) L'AE recommande de reprendre l'évaluation environnementale en considérant l'ensemble du projet d'aménagement d'une part, en effectuant une nouvelle étude faune/flore globale compte tenu des résultats très incertains de la première étude.

L'étude d'impact globale du secteur du Haras a été établie et complétée selon le périmètre et les modalités évoqués en préambule.

L'étude Faune, Flore, Habitats a été reprise pour être complétée en considérant l'ensemble du projet d'aménagement. Des inventaires et sondages pédologiques complémentaires ont été réalisés sur le périmètre de l'OAP 3. L'étude d'impact complète intégrant le volet Faune, Flore, Habitats (p 55 à 92 – p 251 à 256 – p 276 à 280) mis à jour est disponible en annexe 1 du présent mémoire (les compléments sont indiqués en surlignage bleu). Les conclusions des inventaires complémentaires sont les suivants :

**Zones humides**





Aucune nouvelle zone humide n'a été inventoriée ni sur critère pédologique, ni sur critère botanique.

Aucune mesure supplémentaire à celles mentionnées dans l'étude d'impact (à savoir : E1 – Evitement des zones humides et S1 – Assurer le suivi des mesures de protection de la biodiversité en phase chantier) n'est nécessaire.



Zones humides - sondages pédologiques

Groupe 3f  
 PROJET DU HARAS A MARLY LA VILLE

-  Périmètre du projet
  -  Zones humides
- Sondages pédologiques**
-  Sondage caractéristique d'une zone humide (critère sol)
  -  Sondage non caractéristique d'une zone humide (critère sol)





## Faune

Sur le secteur de l'OAP 3, ont été inventoriées :

- ▶ deux nouvelles espèces d'oiseaux protégés : le Moineau Domestique (*Passer Domesticus*) et l'Hirondelle des fenêtres (*Délichon urbicum*), tous deux nicheurs au niveau des bâtiments et maisons d'habitations (nouveau local de santé) ainsi que l'effraie des clochers (*Tyto alba*) déjà inventoriée en 2021
- ▶ deux espèces de reptiles protégées déjà recensées sur le site : l'Orvet Fragile (*Anguis fragilis*) et le Lézard des Murailles (*Podarcis muralis*)

En ce qui concerne les chiroptères, l'étude a permis d'inventorier 7 espèces de chiroptères : Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*) ; Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*) ; Sérotine commune (*Eptesicus serotinus*) ; Noctule commune (*Nyctalus noctula*) ; Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*) ; Murin à moustaches (*Myotis mystacinus*) ; Oreillard gris (*Plecotus austriacus*). Les anciens bâtiments de l'OAP 3 ont une forte probabilité d'accueillir des gîtes à chiroptères.

Ces nouvelles espèces identifiées seront prises en compte dans l'application des mesures ERC à savoir :

- ▶ En phase travaux (cf. p 253 à 257 de l'étude d'impact en annexe 1) :
  - E2 – Préservation des habitats à enjeu
  - R9 – Commencement des travaux en dehors des périodes de fortes sensibilités pour la faune
  - R11 – Adaptation des horaires des travaux (en journalier)
  - R12 – Absence d'éclairage permanent sur l'emprise du projet en phase travaux

En phase travaux, après application de ces mesures, les impacts résiduels sont jugés

- ▶ Nuls pour les amphibiens
- ▶ Faibles pour l'avifaune, les insectes, les mammifères terrestres ;
- ▶ Moyen pour les reptiles ;
- ▶ Fort pour les chiroptères du fait de la potentielle présence sur la zone d'étude et ses abords immédiats, toutefois aucun arbre ne sera abattu dans le cadre du projet.

- ▶ En phase exploitation (cf. p 278 à 280 de l'étude d'impact en annexe 1) :
  - A4 – Vérification des cavités et des nids en amont de la phase de démolition des bâtiments
  - C1 – Création d'habitats favorables à la faune

En phase exploitation, après application de ces mesures, les impacts résiduels sont jugés

- ▶ Positifs pour les chiroptères du fait de la mise en place de gîtes ;
- ▶ Faibles pour les reptiles
- ▶ Très faibles pour les autres taxons.

## Flore et habitats

Les habitats présents sur l'OAP 3 sont :

- ▶ Bâtiments des villes et villages (J1.2) ;
- ▶ Petits jardins ornementaux (I2.21) ;
- ▶ Chemins (J4) ;
- ▶ Zone de jardins abandonnées récemment – Parterre de fleurs avec arbres et bosquets (I2.3) ;
- ▶ Jardinière (I2.2 x J1).

Ces habitats comprennent deux alignements d'arbres (G5.1), deux verges d'arbustes et d'arbres bas (V5.31) et une haie nourricière (V4) au sud de l'OAP 3 que le projet veillera à préserver. Il s'agit d'habitats à enjeux faibles, classiquement rencontrés et pour la majorité en état de conservation correct. Toutefois, la partie nord du site présente un habitat comprenant des espèces patrimoniales et même protégées à l'échelle régionale. Il s'agit des jardins ornementaux situés au sud de la bâtisse agricole ainsi que des vergers. La présence des espèces florales natives à enjeu qui y est retrouvée n'étant pas naturelle mais résultant de l'historique d'occupation du site. Cette végétation horticole vestigiale, n'est pas sans intérêt pour la fonctionnalité écologique du site et il conviendra d'intégrer des mesures de préservation, conservation voire restauration de ces milieux dans le cadre du projet d'aménagement global (sur le secteur de l'OAP 3 des études de faisabilité sont en cours et qu'à date, l'opération d'aménagement sur ce secteur n'est pas arrêtée).

L'enjeu patrimonial de la flore est faible. En effet, aucune espèce sauvage patrimoniale ou protégée n'a été observée sur le secteur d'étude.

Toutefois, 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. Sur le secteur de l'OAP 3 ont été inventoriées :

- ▶ Le Mahonia à feuilles de houx (*Berberis aquifolium*) – Potentiellement implanté ;
- ▶ L'Arbre à Papillons (*Buddleja davidii*) – Potentiellement implanté ;
- ▶ Le Gerbe d'or (*Solidago gigantea*) – Avéré implanté ;
- ▶ La Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*) – Potentiellement implantée ;
- ▶ Le Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*) – Liste d'alerte.

Ces nouvelles espèces identifiées seront prises en compte dans l'application des mesure ERC à savoir :

- ▶ R8 – Réduire les tassements de sol
- ▶ R9 – Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes du site pendant la phase chantier

Aucun nouvel impact n'est identifié sur la flore et les habitats naturels, les jardins de l'OAP 3 étant maintenus dans le cadre du projet.



**Faune**

-  Périmètre du projet
-  Arbre remarquable à cavité
- Mammifères**
-  Lapin de garenne
- Oiseaux (\*espèce protégée)**
-  Bruant jaune \*
-  Effraie des clochers \*
-  Hirondelle de fenêtre \*
-  Mésange à longue queue \*
-  Moineau domestique \*
-  Pouillot fitis \*
-  Pic noir \*
- Reptiles (\*espèce protégée)**
-  Orvet fragile \*
-  Lézard des murailles \*
- Orthoptères (\*espèce protégée)**
-  Conocéphale gracieux \*
-  Grillon d'Italie \*





**Habitats naturels et semi-naturels**

**Légende**

Site d'étude

**Habitats**

- Bâtiments des villes et villages (J1.2)
- Chemins (J4)
- Jardinière (I2.2 x J1)
- Zone terrassée (J6)
- Petits jardins ornementaux (I2.21)
- Zone de jardins abandonnés récemment  
Parterre de fleurs avec arbres et bosquets (I2.3)
- Petit bois anthropique de feuillus (G5.2)
- Prairie de fauche mésophile (E2.22)
- Pâturage abandonné (E2.13)
- Friche prairiale (I1.53 x E2.2)
- Zone nitrophile (E5.1)
- Friche rudérale (E5.1)

**Linéaires paysagers et écologiques**

- Alignement d'arbres (G5.1)
- Vergers d'arbustes et arbres bas (V5.31)
- Haie discontinue taillée (FA.2)
- Haie discontinue peu diversifiée (FA.4)
- Haie nourricière (V4)
- Disparue - Haie discontinue peu diversifiée
- Bande nitrophile (E5.1 x F3.11)
- Friche herbacée à arbustive (I1.53 x F3.11)
- Bande arborée (F3.11 x G5.2)
- Bande enherbée (E2.2 x E2.6)
- Fossé saisonnier anthropique (J5.3 x C2.5)



Projet d'aménagement immobilier  
 Commune de Marly-la-Ville (77)

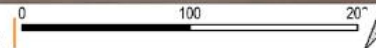


Auteur :  
 RODRIGUEZ  
 Clara (SCE)

Date :  
 26/07/2024

Sources : IGN-BD TOPO 2024

1:3 500  
 Format A3





### Légende

Site d'étude

#### Espèces exotiques envahissantes

##### Avérées implantées

- ▲ Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- ▲ Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- ▲ Gerbe d'or (*Solidago gigantea*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Gerbe d'or (*Solidago gigantea*)

##### Potentielles implantées

- ▲ Mahonia à feuilles de houx (*Berberis aquifolium*)
- ▲ Arbre à papillons (*Buddleja davidii*)
- ▲ Séneçon du cap (*Senecio inaequidens*)
- ▲ Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
- ▲ Arbre à papillons (*Buddleja davidii*)
- ▲ Vigne vierge commune (*Parthenocissus inserta*)

##### Liste d'alerte

- △ Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)





*(3) L'AE recommande au maire de surseoir à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme sollicitée compte tenu de l'incompatibilité du projet et donc du PLU qui le permet avec le SDRIF actuellement en vigueur, dans l'attente de l'entrée en vigueur du nouveau SDRIF-E.*

La MRAe recommande au maire de surseoir à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme sollicitée en considérant que le projet d'aménagement du secteur nord du Haras à Marly-la-Ville et le PLU qui le permet sont incompatibles avec le SDRIF actuellement en vigueur.

En premier lieu, il convient de relever que cette recommandation n'est pas adressée à la société immobilière 3F mais au service instructeur du permis de construire.

En deuxième lieu, l'autorité environnementale a pour mission de se prononcer sur la qualité environnementale du projet, notamment sur la prise en compte par le pétitionnaire des potentiels impacts environnementaux générés par son projet. En ce sens, il ne lui appartient pas de se substituer au service instructeur du permis de construire ni de vérifier la conformité des projets aux règles d'urbanisme, au cas présent de vérifier la compatibilité du PLU au SDRIF actuellement en vigueur.

En troisième lieu et en tout état de cause, il ressort de l'analyse conduite par la société immobilière 3F que le projet est compatible à l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur, parmi lesquels le SDRIF actuellement en vigueur.

En effet, le PLU de la commune de Marly-la-Ville comporte des projets générant 13 hectares d'extension urbaine :

- ▶ les secteurs OAP 1, 2, 3 et 4 sont en densification dans l'enveloppe urbaine et ne constituent pas des extensions urbaines ;
- ▶ les OAP 5 et 6 sur le site du haras génèrent des extensions urbaines respectivement de 8 hectares (zone 1AUh dédiée à l'habitat dans l'OAP 5) et 5 hectares (zone 1AUm dédiée aux équipements médico-sociaux).

Ces 13 hectares d'extension urbaine prévus sur le site du haras sont couverts par le potentiel d'extension urbaine de 5 % accordé par le SDRIF de 2013 à Marly-la-Ville, en tant que commune d'un pôle de centralité. Ce potentiel d'extension urbaine de 5 % est bien repris dans le SCOT de la CARPF approuvé le 19 décembre 2019.

Ces extensions sont également couvertes dans le projet de SDRIFE, adopté par le conseil régional en septembre 2024 et qui sera prochainement approuvé par décret, par une pastille d'urbanisation de 10 hectares et le potentiel d'extension de 2 % accordé aux petites villes.

De plus l'objectif de production de 70000 logements du SDRIF est décliné dans le SRHH et le PLH de la CARPF. Le PLH 2020-2025 approuvé par le CARPF le 19 décembre 2019, décline les objectifs du SDRIF et du SRHH et prévoit bien les créations de logements prévues dans l'OAP 5 (voir page 220 sur 239 du PLH en ligne sur le site de la CARPF : [https://www.roissypaysdefrance.fr/fileadmin/mediatheque/Documents\\_a\\_telecharger/2019\\_12\\_19\\_PLHI\\_-\\_Adoption\\_19\\_dec\\_2019.pdf](https://www.roissypaysdefrance.fr/fileadmin/mediatheque/Documents_a_telecharger/2019_12_19_PLHI_-_Adoption_19_dec_2019.pdf)).

*(4) L'AE recommande au préfet d'examiner la légalité du SCoT et du PLU au regard des dispositions applicables du SDRIF 2013.*

La MRAe recommande au préfet d'examiner la légalité du SCoT et du PLU au regard des dispositions applicables au SDRIF de 2013.

En premier lieu, il convient de relever que cette recommandation n'est pas adressée à la société immobilière 3F mais au préfet de département.

En deuxième lieu, l'autorité environnementale a pour mission de se prononcer sur la qualité environnementale du projet, notamment sur la prise en compte par le pétitionnaire des potentiels impacts environnementaux générés par son projet. En ce sens, il ne lui appartient pas de se substituer au préfet et de vérifier la conformité des projets aux règles d'urbanisme, au cas présent de vérifier la compatibilité du PLU et du SCoT au SDRIF de 2013.

En troisième lieu et en tout état de cause, ainsi que précédemment démontré, il ressort de l'analyse conduite par la société immobilière 3F que le projet est compatible à l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur, parmi lesquels le SDRIF de 2013 (cf. point 3).

Cette analyse a au demeurant été partagée avec les services compétents de l'Etat.

*(5) L'AE recommande de mieux justifier les choix du projet, au regard des scénarios alternatifs envisageables, en ce qui concerne notamment les enjeux bruit, consommation d'espaces, paysage et biodiversité.*

La commune de Marly-la-Ville doit rattraper un déficit en logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs triennaux de 2020-2022. Une étude a été menée afin de localiser les futurs terrains propices à accueillir de nouveaux projets d'habitations et de futur lieu de vie. En effet, 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).

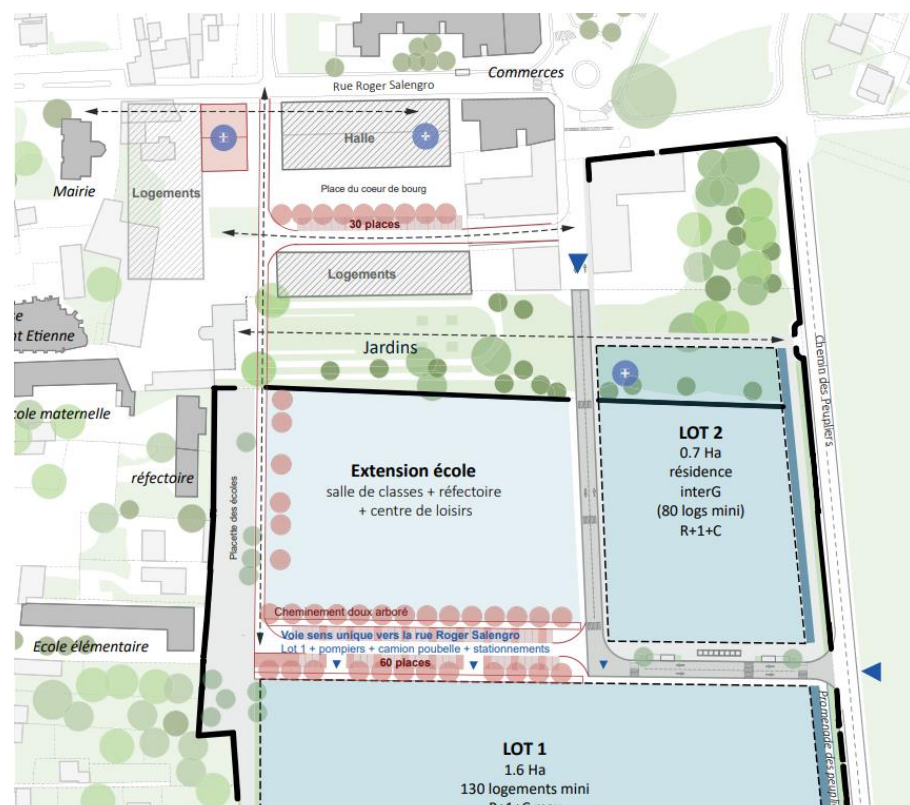
Pour rappel, l'étude d'impact présente la description des variantes étudiées (p 211 à 213).

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)**

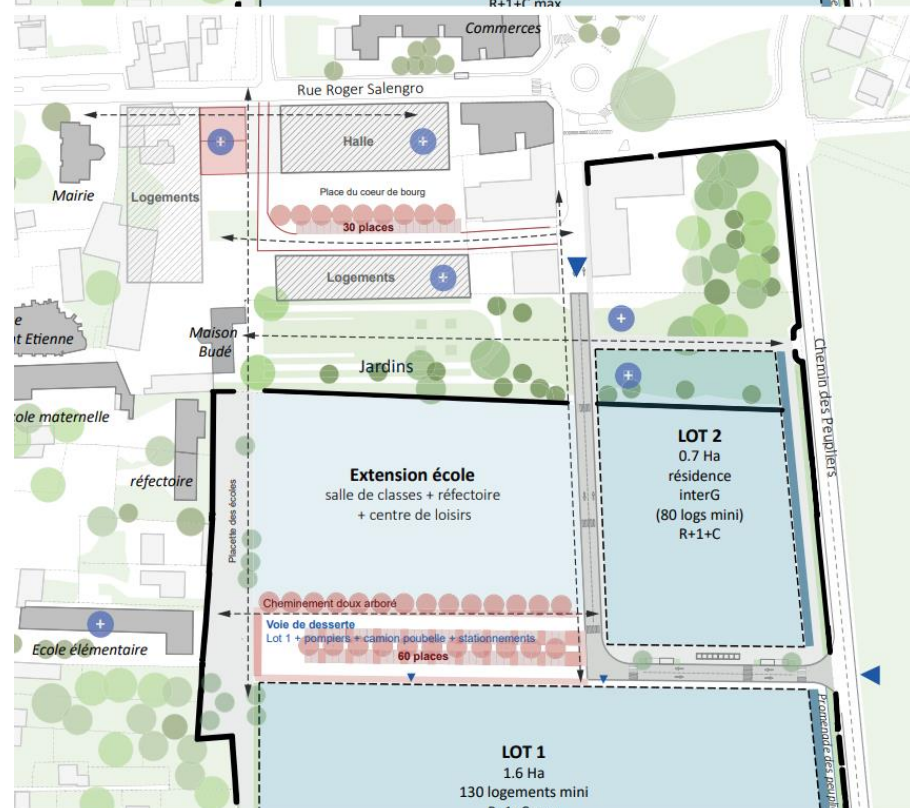
Création d'une boucle entre la rue du Haras et la rue Roger Salengro autour de l'îlot du groupe scolaire

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



De plus comme présenté dans l'étude de consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) disponible en annexe 3 du présent mémoire en réponse, Marly-la-Ville étant quasiment essentiellement composée de quartiers pavillonnaires constitués de maisons individuelles R+1 ou R+2, les potentiels de densification pour des aménagements à vocation d'habitat ou de zones mixtes sont très réduits. Par conséquent, afin de répondre aux objectifs de désenclavement du centre bourg et d'assurer la redynamisation de la commune, la consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers à proximité du bourg habité et en continuité avec les espaces construits sur la période 2018 – 2021 semble être la seule alternative.



## LE PAYSAGE, LA BIODIVERSITE, LA CONSOMMATION D'ESPACES

(6) L'AE recommande de réaliser une analyse des effets du projet, en tenant compte de l'ensemble du projet d'aménagement et des autres opérations au sud, sur le paysage et le monument historique et rendre compte de la manière dont le projet transforme le paysage environnant en l'illustrant par des vues contextuelles (coupes, perspectives et axonométries, etc.) à différentes échelles.

### OAP 5 Nord – Lots 1 (130 logements), 2 (80 logements) et 3 (espaces publics)

Figure 2 : OAP 5 Nord



Source : Atelier de Chézy Architectes

#### ► Lot 1 - 130 logements

Le projet paysager a été conçu pour préserver et valoriser les vues sur le clocher de l'église de Marly-la-Ville et le centre-bourg. Les cons de vue sont permis grâce à une logique de plan masse en 3 « closeries » qui permet de dégager dans chaque « closerie » 3 types d'espaces libres disposés en diagonal.

Ils sont décrits comme suit par les architectes Atelier de Chézy dans la notice architecturale du PCVD :

- Au Nord-Est, l'espace est dédié aux potagers partagés et aux bacs de compostage mis à disposition par la commune. Ceux-ci sont implantés en bac sur l'emprise du sous-sol

- Au centre des closeries, l'espace libre est traité en voire pour desservir les maisons en engazonnement avec plusieurs arbres plantés
- Au Sud-Ouest, un verger est planté en décaisser pour servir de réserve pour les eaux pluviales en cas de fortes précipitations.

Figure 3 : Image depuis une ruelle intérieure de l'opération, laissant voir le clocher de l'église Saint Etienne



Source : Atelier de Chézy Architectes



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.

**Figure 4 : Image PCVD déposé le 31 janvier 2024 (pièces complémentaires le 21 mai 2024). Vue depuis la rue du Haras.**



Source : Atelier de Chézy Architectes

#### ► Lot 2 – 80 logements

Le projet paysager développé par les architectes Collet-Muller a pour ambition de créer une organisation spatiale cohérente avec le contexte historique et paysager environnant, en implantant sept volumes de manière à générer deux grands jardins au centre du site.

Le plan masse est décrit comme suit dans la notice architecturale du PC « *Le plan masse permet de retrouver des axes parallèles aux nouvelles rues et d'offrir des percées visuelles en cœur d'îlot. Des percées visuelles diagonales sont maintenues entre le chemin des peupliers et l'église Saint-Etienne de Marly-la-Ville. Situé en bordure de terrains agricoles et dans un contexte historique agricole, ces deux grandes cours plantées font référence aux cours de fermes environnantes.* »

Les jardins sont implantés dans les deux cœurs d'îlots créés. L'aménagement des jardins public et privés se compose ici avec le paysage rural environnant. Dans un esprit de cours potagère et fermière, les espaces sont ici pensés en composition avec le végétal. Les arbres deviennent les sujets principaux de ces places centrales et viennent accompagner les usages quotidiens des habitants. Avec leur formes simples proches du carré, les cours permettent d'accueillir une

programmation riche, dans une ambiance foisonnante tout en respectant l'intimité de voisinage des logements qui les entourent.

**Figure 5 : Image d'insertion PCVD déposé le 31 janvier 2024 (pièces complémentaires le 21 mai 2024). Vue depuis les champs situés à l'Est du Chemin des Peupliers**



Source : Collet Muller Architectes

Au Nord, le mur existant sera démolé en partie. Les architectes ont cependant voulu conserver sa trace historique par l'implantation des bâtiments et le conserver sur la partie du jardin. Les eaux pluviales sont recueillies à ciel ouvert, sur des noues disposées à l'Est de la parcelle.

**Figure 6 : Vue depuis le potager, vue de la placette créée au Nord-Est de la parcelle avec l'église de Saint Etienne au fond**



Source : Collet Muller Architectes



### ► Lot 3 - Espace publics

Le centre-bourg de Marly-la-Ville se caractérise par un riche patrimoine historique composé de plusieurs éléments remarquables comme l'église Saint-Etienne, la mairie ou la maison Budé. La proposition de l'aménagement des espaces publics du nord de l'OAP5 s'inscrit dans le patrimoine paysager existant en proposant des espaces publics multiples, verdoyant et fluide. Une réflexion de trame verte et bleue est menée à l'échelle du secteur du haras et du centre-bourg. Elles permettent de créer une cohérence d'ensemble et de favoriser une continuité écologique et de biodiversité entre le grand paysage et les futurs projets.

Le traitement des espaces publics s'attachera à mettre en valeur le patrimoine bâti, renforcer l'ambiance paysagère et préserver le cadre de vie du centre-bourg. Les revêtements de sols seront, dans l'ensemble, similaires au reste de matériaux utilisés 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 sont proposés tels que des pavés et du béton balayé clair.

**Figure 7 : Image d'insertion PCVD déposé le 31 janvier 2024 (pièces complémentaires le 21 mai 2024)**



Source : LLTR Architectes et Urbanistes

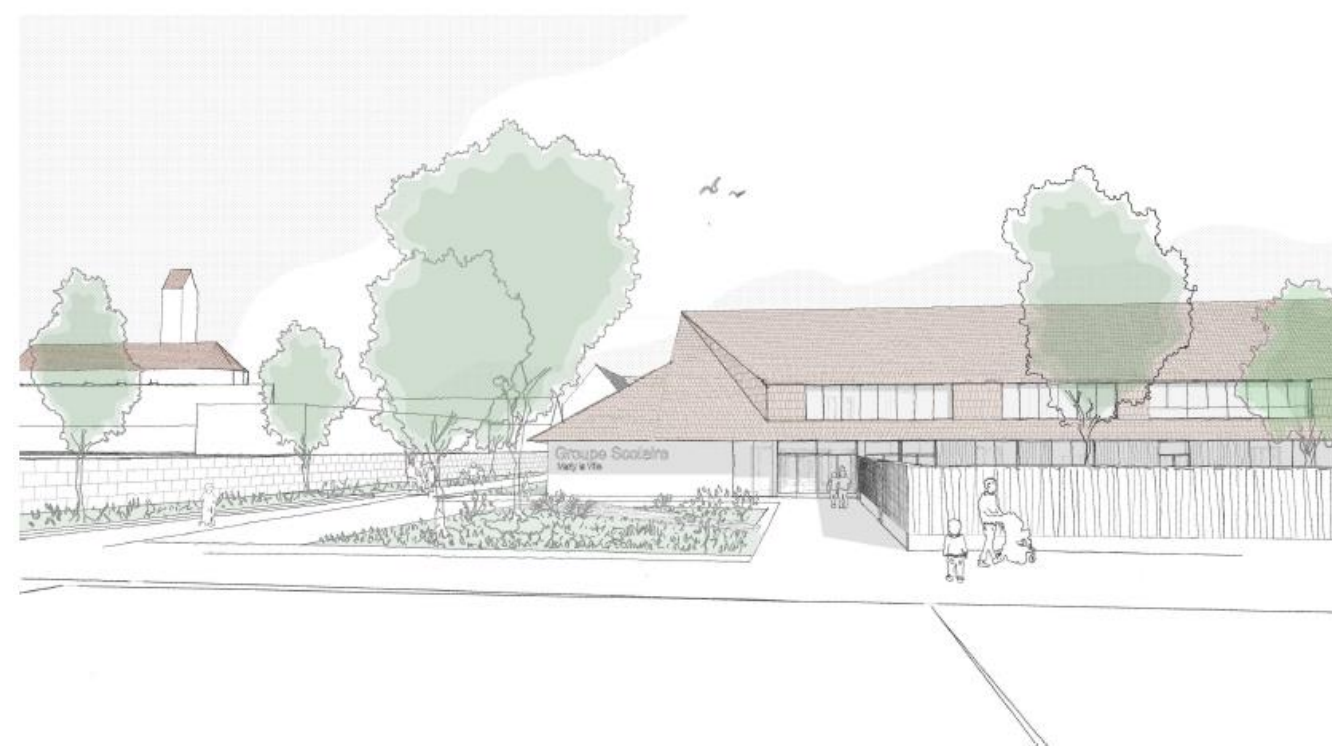
Une réflexion sur la revalorisation et la consolidation du mur existant est en cours à l'échelle du haras. Ce sujet fera l'objet d'un traitement spécifique à part.

Le projet prévoit également la création de **deux percements** pour permettre une nouvelle voirie entre la rue du Haras et le chemin des Peupliers. Ces percements auront pour objectif de renforcer la **connexion entre les différents secteurs**, tout en respectant le cadre paysager et historique de l'ensemble.

### ► Lot 4 - Groupe scolaire et 30 logements

Le groupe scolaire est centré sur la parcelle, le bâtiment prend la forme d'un H enserré par les cours de récréation qui le mettent à distance des espaces publics. Cette implantation permet de dégager une dilatation formant place publique au droit du parvis d'entrée du groupe scolaire. Cet espace de rencontre offrira aux parents et aux enfants de Marly-la-Ville un espace de rencontre paysagé, qui permet de mettre en valeur la co-visibilité avec l'église et d'y dégager des vues. Cette place confèrera au bâtiment son statut d'équipement public.

**Figure 8 : Croquis du projet. Parvis et l'école, chemin des écoliers avec l'église Saint Etienne au fond**



Source : Badia Berger Architectes

Le projet s'inscrit dans une dynamique urbaine à l'échelle du territoire. Le secteur du haras se trouve à proximité directe du centre-ville historique de Marly-la-Ville. Le parti pris architectural vient s'implanter dans le paysage en offrant une volumétrie à échelle humaine, et des matériaux naturels et chaleureux. Il fait le lien entre le centre-ville historique et le nouveau quartier du haras.

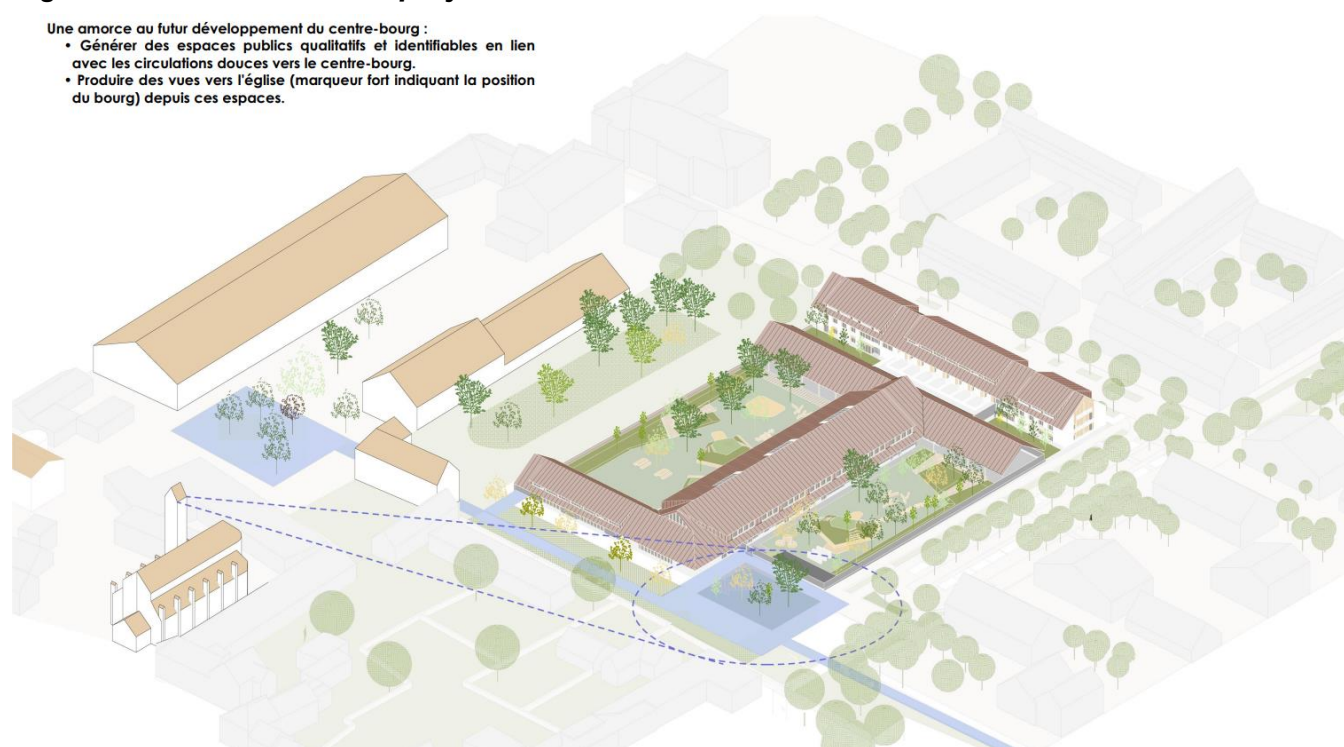


Le projet dégage ainsi 2 vastes cours oasis. ERA, le paysagiste du groupement décrit les cours comme suit : « Les cours de l'école sont des espaces au maximum déminéralisés. Les espaces couverts sous les préaux et avancées de toitures seront en sol imperméable. Les cours non couvertes seront en terre, en espaces verts ou revêtement naturel perméable. », « La zone de jeux est un espace planté comme un petit bois. Elle offre aux enfants un espace libre avec des jeux informels. ».

Les cours sont également des espaces dédiés à l'infiltration des eaux pluviales via des noues plantées.

### Figure 9 : Axonométrie du projet

- Une amorce au futur développement du centre-bourg :
- Générer des espaces publics qualitatifs et identifiables en lien avec les circulations douces vers le centre-bourg.
  - Produire des vues vers l'église (marqueur fort indiquant la position du bourg) depuis ces espaces.



Source : Badia Berger Architectes

### Figure 10 : Vue aérienne du projet et du contexte. Image d'insertion du PCVD déposé le 19/12/2024



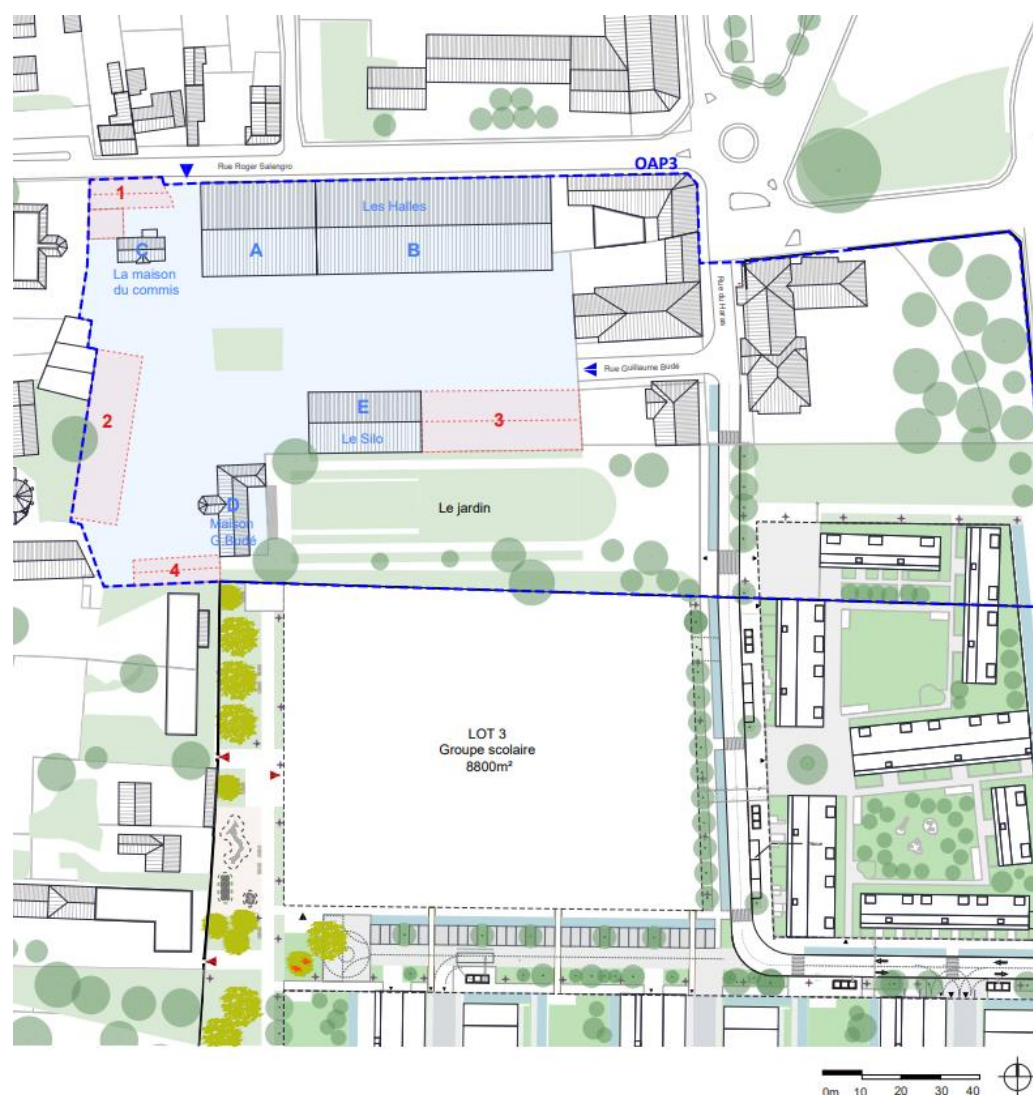
Source : Badia Berger Architectes



### ► OAP 3 - Centre-Bourg

L'OAP3 comprend la ferme Cuppers et l'opération existante de 63 logements implantés à l'Est de l'OAP. Situé entre la rue Roger Salengro et le secteur du Haras, le terrain est classé en UAb et 1AU. A la suite de plusieurs échanges et visites de site avec la ville et l'ABF, les bâtiments à conserver et à réhabilités ont été identifiés : les halles, le silo, la maison Guillaume Budé et sa dépendance.

Le développement de ce secteur se fera en lien direct avec l'ABF et tiendra compte du patrimoine historique, agricole et paysager du lieu.



A - Halle métallique  
B - Halle structure bois

C - Maison du commis - maison médical  
D - Maison Guillaume Budé - destination en cours de réflexion

E - Dépendances - destination en cours de réflexion

F - Ancien Silo à Grain à réhabiliter en logement

1 - Appentis à démolir

2 - Halle à démolir

3 - Garage à démolir

*(7) L'AE recommande d'évaluer correctement l'état initial du site du projet global en matière de biodiversité (faune et flore) ainsi que les impacts du projet dans son ensemble, en particulier dans les secteurs sud OAP n°5 et n°6 et chemin du Colombier, et d'ajuster en conséquence les mesures d'évitement et de réduction des incidences sur la biodiversité.*

L'étude d'impact a été mise à jour en évaluant l'état initial du site en matière de biodiversité. Le périmètre d'étude comprend bien les secteurs sud OAP n°5 et OAP n°6 et le Chemin du Colombier, la présentation de l'état initial sur l'ensemble du site est disponible en réponse à la remarque n°3 du présent mémoire.

En ce qui concerne l'analyse des impacts du projet, l'étude d'impact traite uniquement de l'aménagement du nord de l'OAP 5 et de l'OAP 3, en effet, les secteurs sud OAP n°5 et OAP n°6 et chemin du Colombier ayant été dispensés d'étude d'impact, leurs impacts respectifs sur la biodiversité ont été traités durant leurs examens au cas par cas. (cf. annexe 3 du présent mémoire).

Ainsi, les projets des OAP n°5 secteur sud et n°6, où se trouvent les projets respectifs :

- ▶ Du site du Haras : Opération de 240 logements réalisés par FONCIM (livré fin 2024).
- ▶ Le tracé de la nouvelle rue du Colombier, qui traverse le Haras (axe est-ouest) et Le second lot qui a été attribué à la construction d'un équipement médico-social porté par la Mutuelle de la Mayotte (livré).

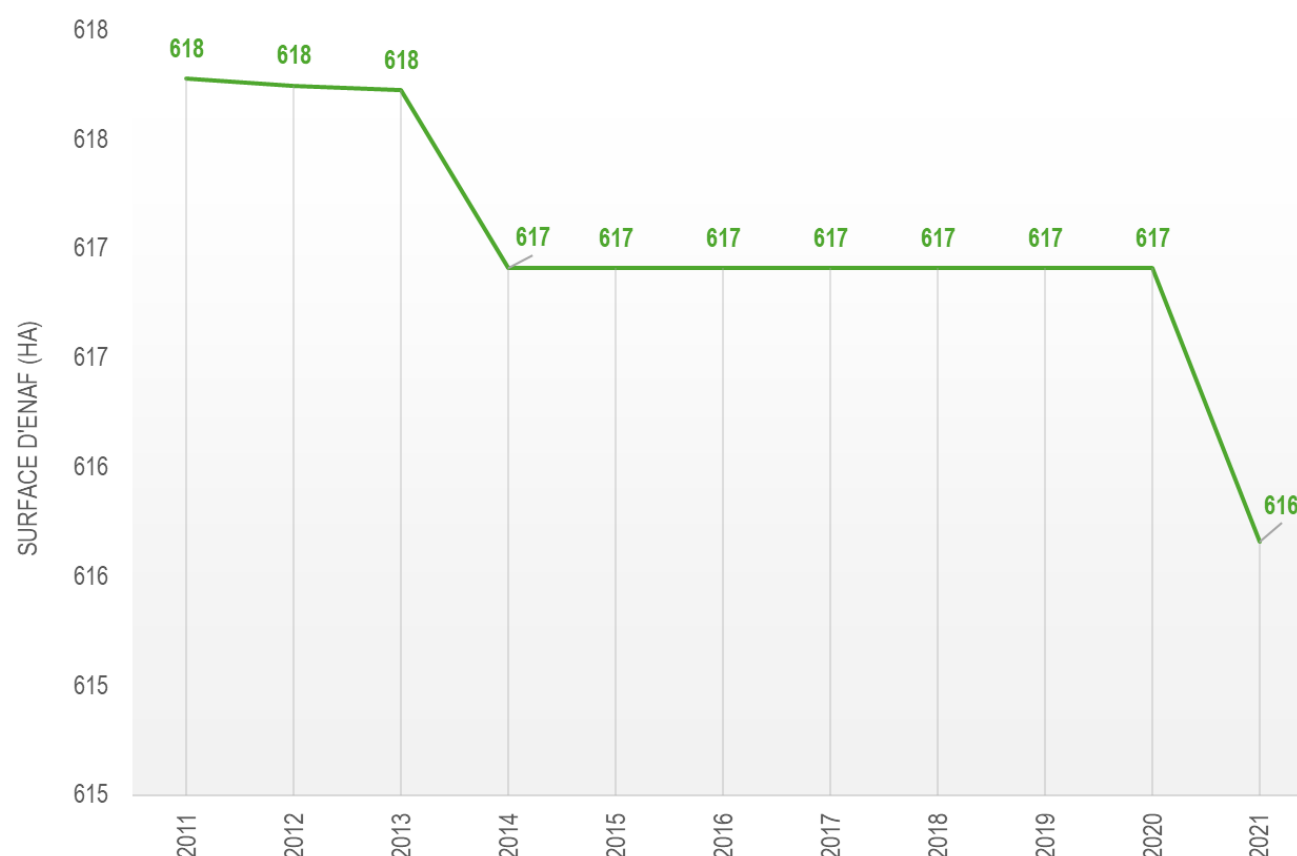
sont étudiés au titre des effets cumulés (cf. Etude d'impact p 331) et font partie intégrante de l'état initial lors de l'analyse de l'occupation générale du site d'étude en tant que bâtiments de villes et villages (J1.2) (cf. Etude d'impact p.59)

*(8) L'AE recommande :*  
*- d'analyser la consommation d'espaces dans la commune sur la décennie 2012-2021 et les prévisions de consommation au regard de la trajectoire vers le « zéro artificialisation nette » ;*  
*- de justifier l'absence de toute solution d'implantation alternative sur d'autres espaces déjà urbanisés dans le secteur d'étude.*

Une étude de consommation des Espaces Agricoles et Forestiers (ENAF) a été réalisée par SCE et est disponible en totalité en annexe 4.

Il ressort de cette étude qu'entre 2011 et 2021, **3,2 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ont été consommés** à Marly-la Ville, soit une moyenne de 0,32 ha par an ou 0,04 % du territoire communal chaque année, ce qui est en cohérence avec la consommation annuelle du Val d'Oise. Bien que des surfaces d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers aient été consommés, il s'agit d'une faible consommation au regard de la moyenne nationale qui est de 4,35 % du territoire français par an. D'autant plus que ces surfaces consommées s'accrochent au bourg et se situent pour la plupart dans les dents creuses de la commune.

De manière générale, l'occupation du sol de la commune a peu évolué en 10 ans du fait d'une désartificialisation de 1,2 ha au nord de la commune, ce terrain, ancien parking construit autour de 2014 a été replanté à partir de 2018 et constitue un équilibre de Zéro Artificialisation Nette entre 2018 et 2021.

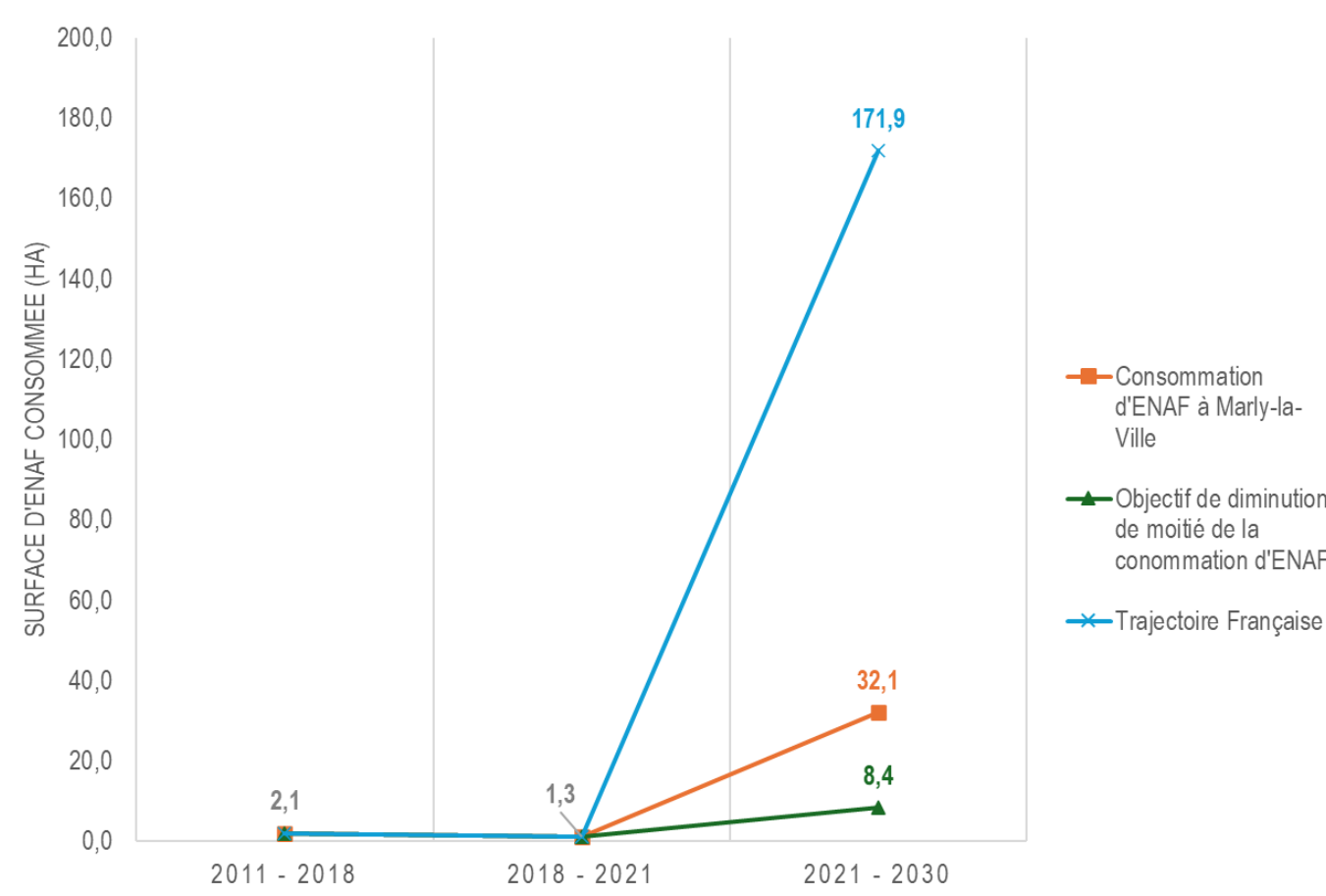
**Figure 11 : Surface d'ENAF à Marly-la-Ville entre 2011 et 2021**

Source : Géoservices, PLU de Marly-la-Ville

La consommation des ENAF à l'horizon 2030 est concentrée au sud du bourg de la commune. Il s'agit de terrains concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), celles-ci, introduites par la loi Grenelle 2 sur l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, pouvant être énoncées dans les secteurs à aménager en vue de permettre le renouvellement et d'assurer le développement de la commune. Elles sont obligatoires dans les zones à urbaniser (AU).

Si durant la période entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021, Marly-la-Ville était bien en-deçà de la consommation moyenne d'ENAF française par an avec environ 0,2 ha consommés par an soit 0,02 % du territoire communal, la tendance d'ici 2030, une multiplication par 20 de la surface d'ENAF consommés à Marly-la-Ville, n'est pas en accord avec la trajectoire ZAN française.

Une nuance est toutefois à apporter car si la commune ne répond pas aux objectifs de diminution de moitié de son rythme de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, elle reste bien en dessous des 2,17 % de consommation constituant l'objectif à l'échelle nationale sur la période 2021 - 2031.

**Figure 12 : Objectifs de consommation totale d'ENAF entre 2011 et 2030**

Source : Géoservices, PLU de Marly-la-Ville

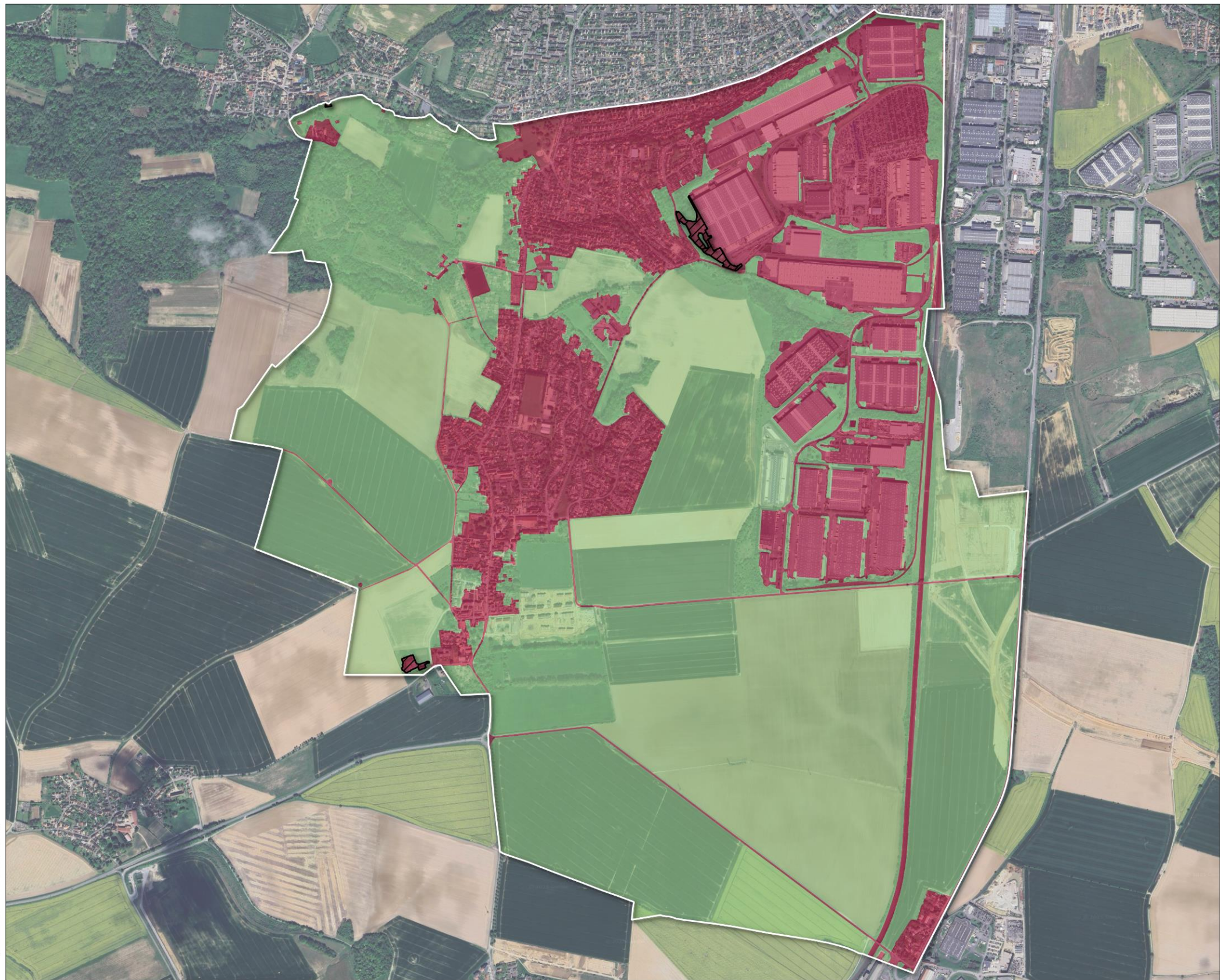
De plus, Marly-la-Ville étant quasiment essentiellement composée de quartiers pavillonnaires constitués de maisons individuelles R+1 ou R+2, les potentiels de densification pour des aménagements à vocation d'habitat ou de zones mixtes sont très réduits. Par conséquent, afin de répondre aux objectifs de désenclavement du centre bourg et d'assurer la redynamisation de la commune, la consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers à proximité du bourg habité et en continuité avec les espaces construits sur la période 2018 – 2021 semble être la seule alternative.







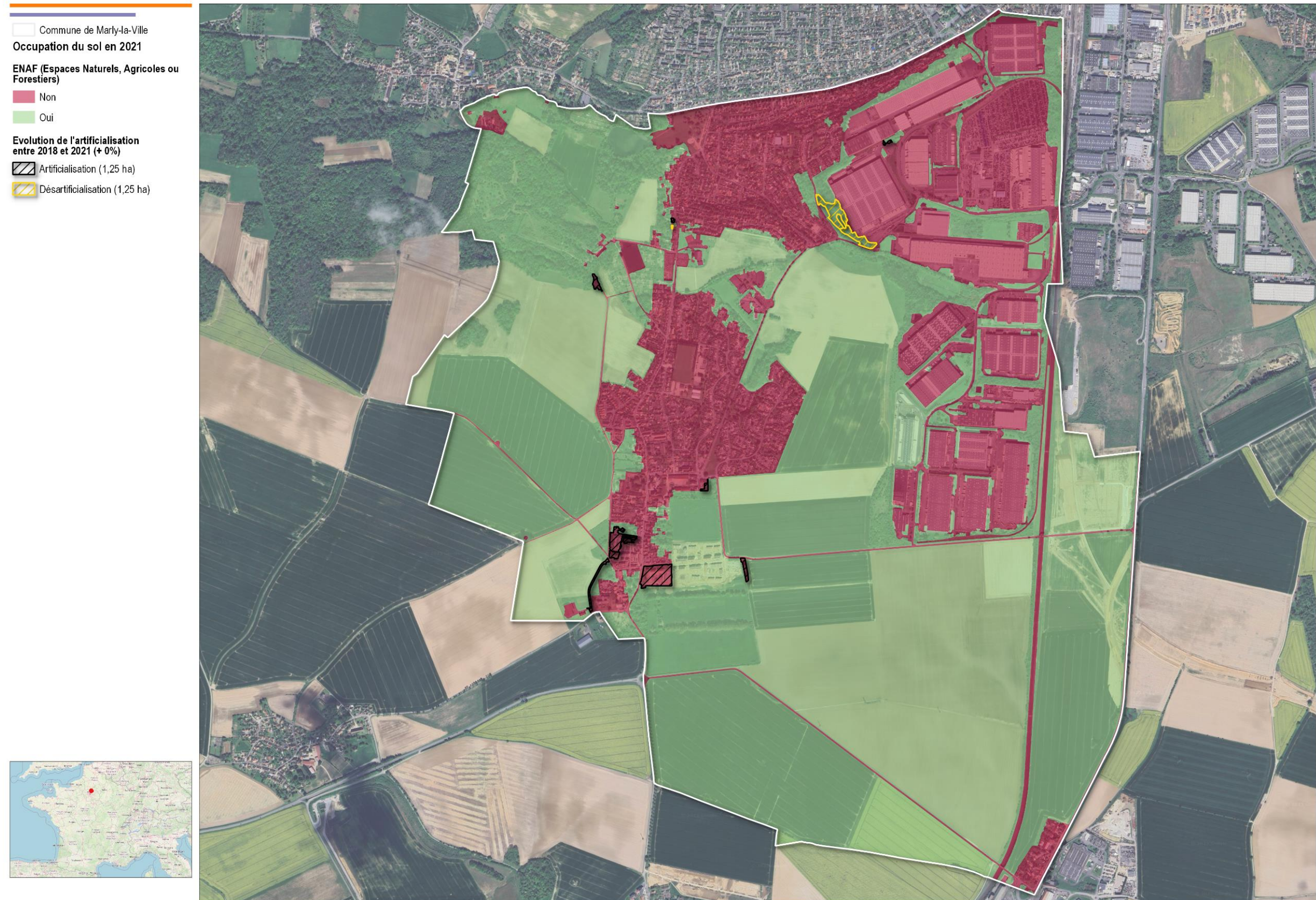
- Commune de Marly-la-Ville
- Occupation du sol en 2018
- ENAF (Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers)
  - Non
  - Oui
- Evolution de l'artificialisation entre 2011 et 2018 (+ 0,3%)
  - Artificialisation (0,866 ha)
  - Désartificialisation (0 ha)



Auteur : VENIN Morgane (SCE) | Date : 13/02/2025 | Etude de consommation d'ENAF.ggz | Sources : Géoservices, Vue satellite

1:21 500 | Format A3 | 0 250 500 m





Auteur : VENIN Morgane (SCE) | Date : 13/02/2025 | Etude de consommation d'ENAF.qgz | Sources : Géoservices, Vue satellite

1:21 500 | Format A3 | 0 250 500 m



*(9) L'AE recommande :*

- de démontrer l'efficacité des mesures de gestion des eaux pluviales, en particulier les composantes liées à l'infiltration et l'évapotranspiration
- d'évaluer le fonctionnement hydrologique des zones humides situées à l'aval du site du projet et les incidences des aménagements du projet global sur leur alimentation en eau par les ruissellements

Un Dossier Loi sur l'Eau (DLE) sera réalisé au titre des rubriques 1.1.1.0 et 2.1.5.0 de la nomenclature I.O.T.A au moment du Dossier de Consultation des Entreprises.

Le DLE permettra de répondre à cette remarque en détaillant les principes de gestion des eaux pluviales en annexant notamment ses fiches de calcul qui justifieront les composantes liées à l'infiltration et l'évapotranspiration.

La gestion des eaux pluviales se fera dans la mesure du possible de manière aérienne : des noues plantées participeront à cette gestion tout en structurant l'ambiance paysagère. La végétation présente sera composée de 3 strates (vivaces à arborée).

*(10) L'AE recommande :*

- de garantir les solutions proposées (dont les terrasses végétalisées) devant réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) généré par le projet ;
- d'évaluer le phénomène d'îlot de chaleur urbain en comparant les températures estivales diurnes et nocturnes recueillies au sein du site avant et après projet, avec et sans les mesures de réduction ;
- de réaliser une étude des ombrages et de l'ensoleillement afin de justifier l'architecture bioclimatique du projet ;
- de réaliser une projection de la qualité de vie avec projet à l'horizon 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique qui prescrit d'anticiper un réchauffement d'au moins quatre degrés.

Une étude d'analyse des effets d'îlots de chaleur urbain a été réalisée dans le cadre de ce mémoire en réponse, cette étude est disponible en totalité en annexe 5.

Au regard des données climatiques passées et futures, la modélisation des îlots de chaleur urbain est réalisée en considérant les conditions météorologiques exceptionnelles de l'été caniculaire de 2022 comme faisant partie des conditions régulières envisagées à l'horizon 2100.

La modélisation des ombres, des températures diurnes et des températures nocturnes montre que le site est aménagé de façon à limiter de façon considérable les zones de forte chaleur, avec une température moyenne de l'OAP 5 Nord de 35,5°C et des températures entre 28 et 43°C (valeur mesurée à l'ombre par Météo France à 32,5°C).

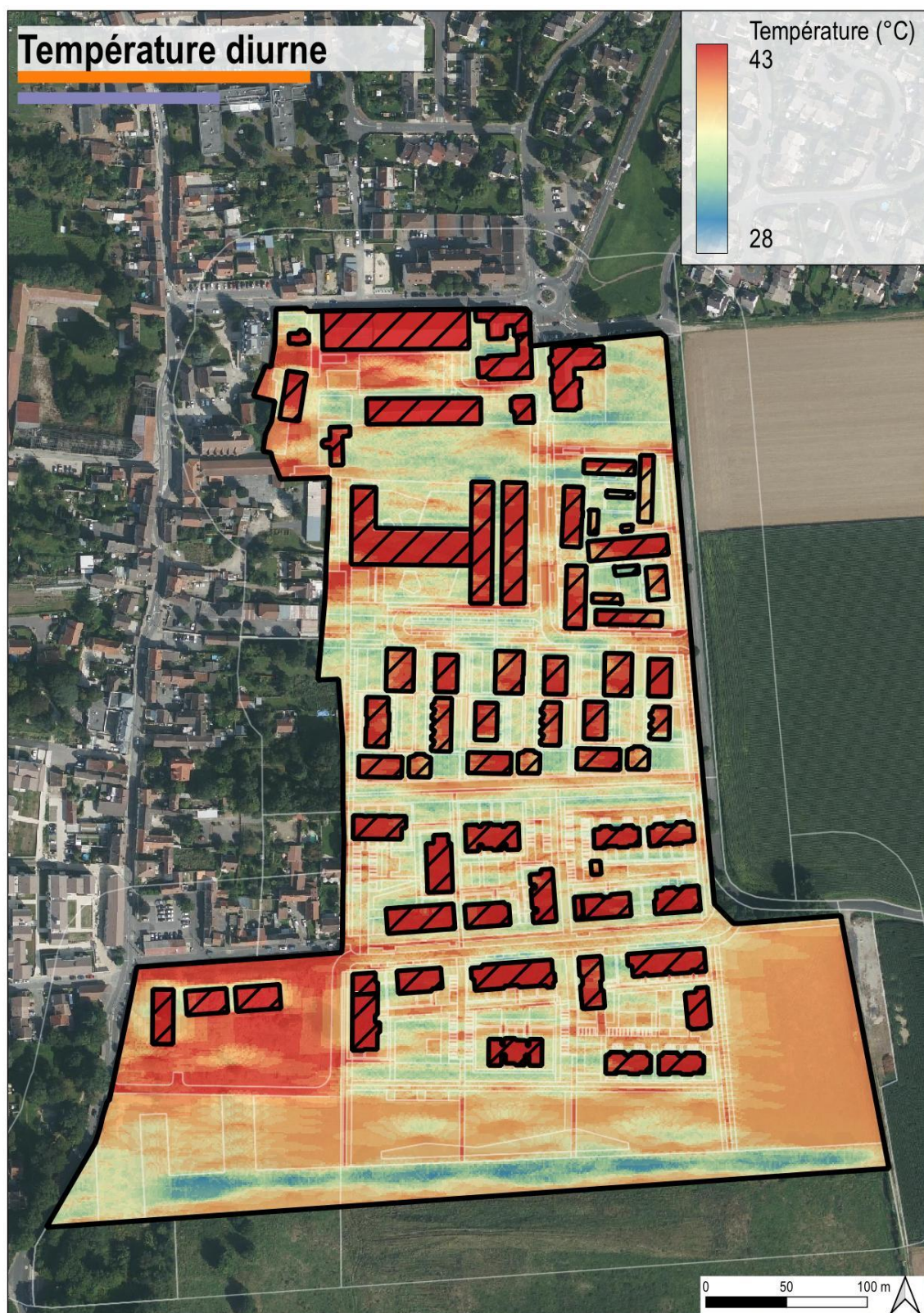
La cour de l'école est particulièrement bien protégée des fortes chaleurs, avec des températures entre 33,5 et 36,5°C. Les cœurs des bâtiments sont également propices à des températures relativement fraîches.

Les éléments principaux qui favorisent le rafraîchissement du site sont :

- ▶ la forme des bâtiments, structurés en îlots,
- ▶ les surfaces herbacées, arbustives et arborées,
- ▶ les surfaces plus humides permises par les noues,
- ▶ les surfaces perméables limitées et bordées de surfaces arbustives, de surfaces herbacées et de noues.



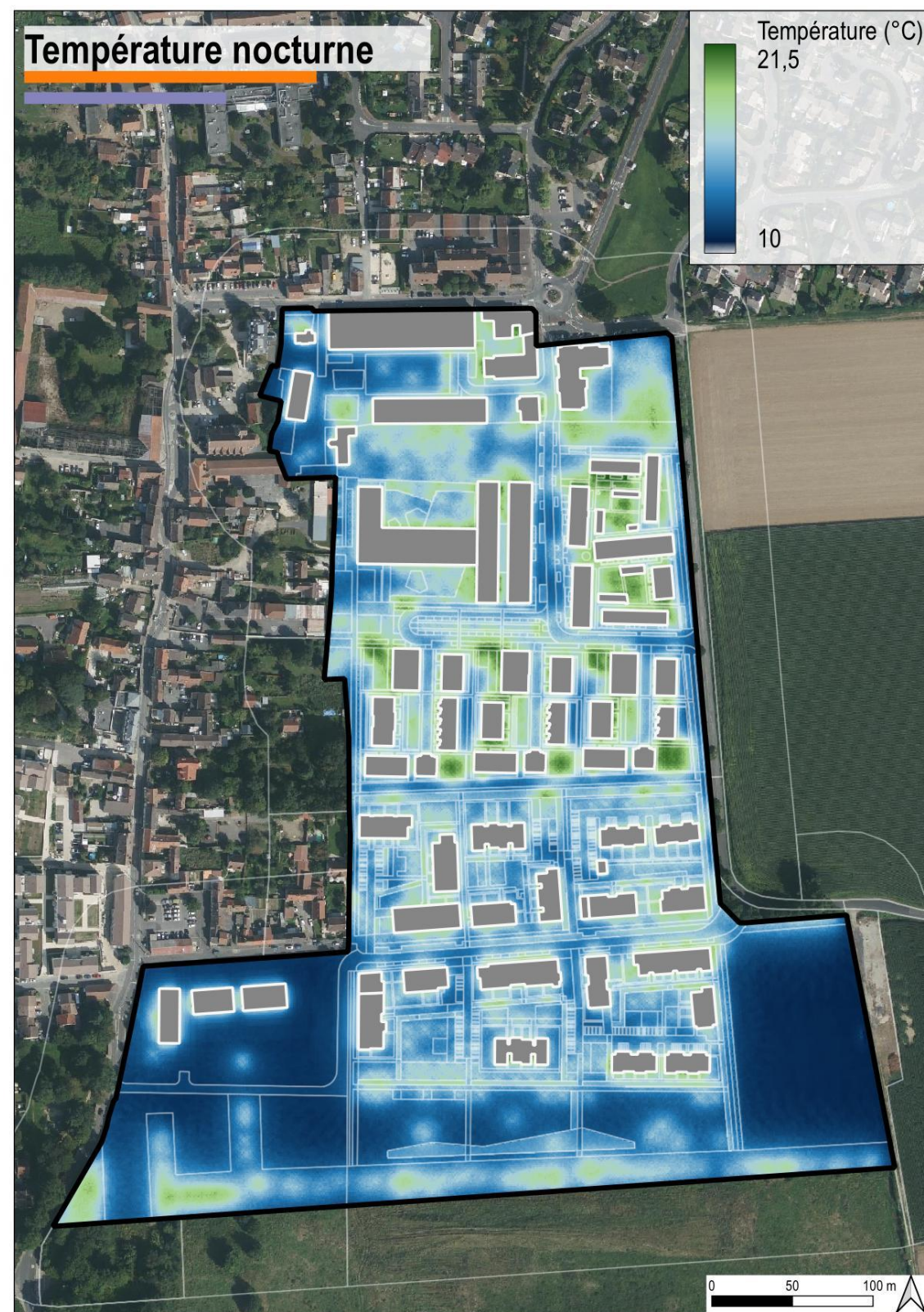
Figure 13 : Température moyenne radiante diurne à l'horizon 2100



ATR / FLA (SCE) | Date : 17/02/2025 | 231053\_ICU\_MODEL.qgz



Figure 14 : Température moyenne radiante nocturne à l'horizon 2100



ATR / FLA (SCE) | Date : 17/02/2025 | 231053\_ICU\_MODEL.qgz





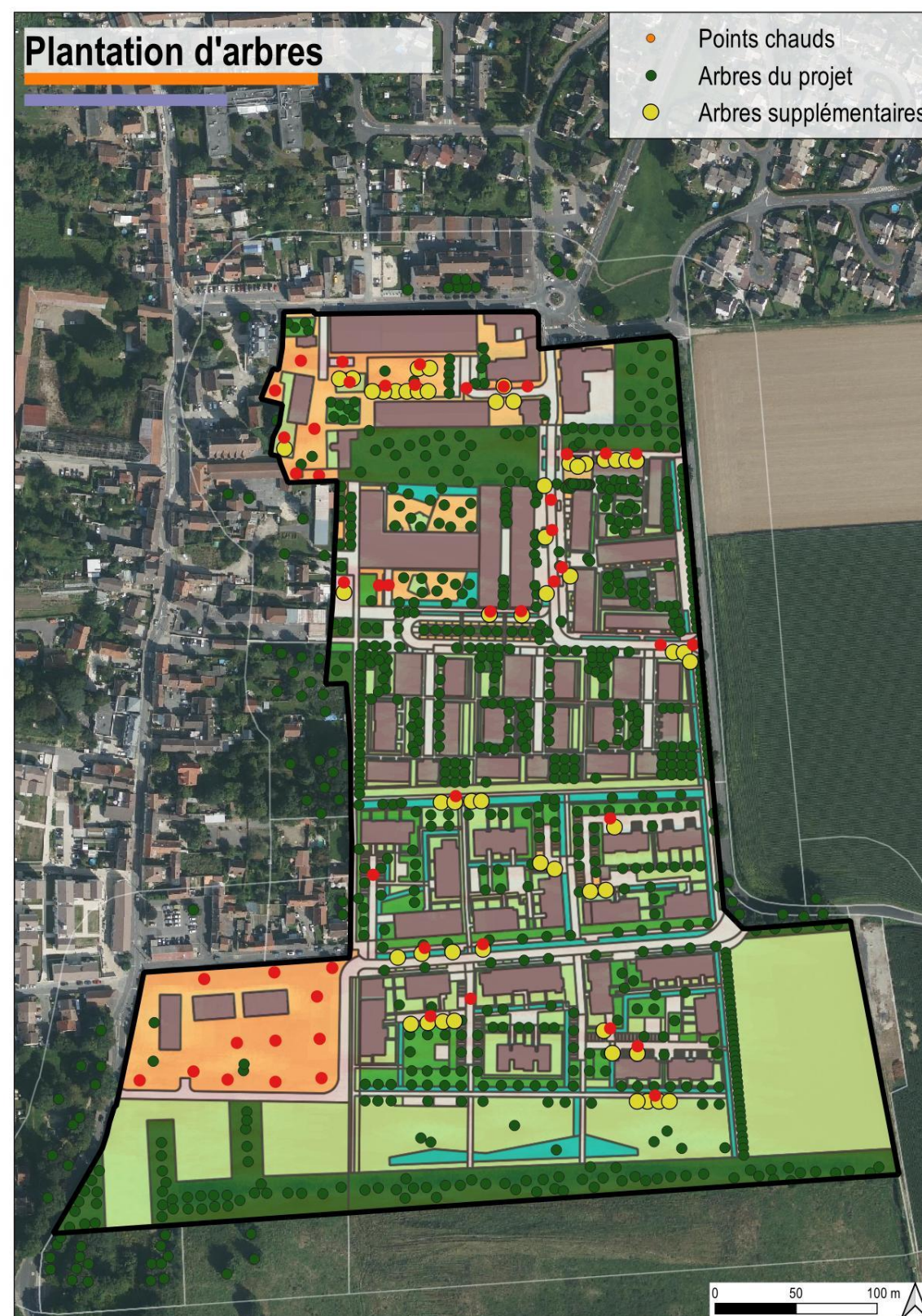
Dans cette étude, SCE présente différentes solutions pour limiter le réchauffement, parmi lesquelles certaines sont temporaires (tonnelles, voiles d'ombrage) et d'autres sont plus pérennes (toitures végétalisées, gestion des eaux pluviales, points d'eau...). Parmi celles-ci, certaines sont déjà envisagées par le maître d'ouvrage et ne sont pas incluses dans cette modélisation, qui se veut donc maximaliste.

Sur le secteur OAP 5 Nord, 4 zones sont concernées par des risques de forte chaleur dans l'état actuel du projet :

- ▶ Au Nord-Ouest, le corps de ferme présente de grandes surfaces en sol nu avec seulement une dizaine d'arbres plantés. Des températures  $> 40^{\circ}\text{C}$  sont à envisager et un effort de végétalisation semble nécessaire.
- ▶ Les voiries orientées Est-Ouest peuvent présenter localement des températures élevées. La plantation de quelques arbres devrait permettre de limiter ces points chauds.
- ▶ La voirie centrale orientée Nord-Sud est également exposée aux fortes chaleurs. La plantation d'arbres dans les espaces en herbe existants semble peu efficace au regard de la modélisation. Un alignement d'une série d'arbres, disposés dans une allée centrale, semblerait être plus efficace pour limiter les températures élevées.
- ▶ L'espace imperméable au Centre-Ouest (future zone de jeux) est également un point chaud. La végétalisation de cet espace et l'installation de solutions d'ombrage et de points d'eau pourra être nécessaire pour assurer le confort thermique des habitants.

Dans cette étude, SCE a souhaité simuler la plantation de 60 arbres supplémentaires pour favoriser le rafraîchissement des points les plus chauds. Il convient de noter que les arbres produisent une ombre portée au sol, mais aussi une limitation du rayonnement par l'absorption de certaines longueurs d'onde et la production d'humidité par évapotranspiration. Ces arbres, à condition qu'ils soient adaptés aux conditions climatiques futures et qu'ils soient maintenus en bonne santé, font partie des solutions les plus efficaces pour limiter les îlots de chaleur. La plantation modélisée permet effectivement un rafraîchissement localisé de  $-2$  à  $-8^{\circ}\text{C}$

Figure 15 : Plantation modélisée d'arbres supplémentaires



ATR / FLA (SCE)

Date : 18/02/2025

231053\_ICU\_MODEL.qgz

sce

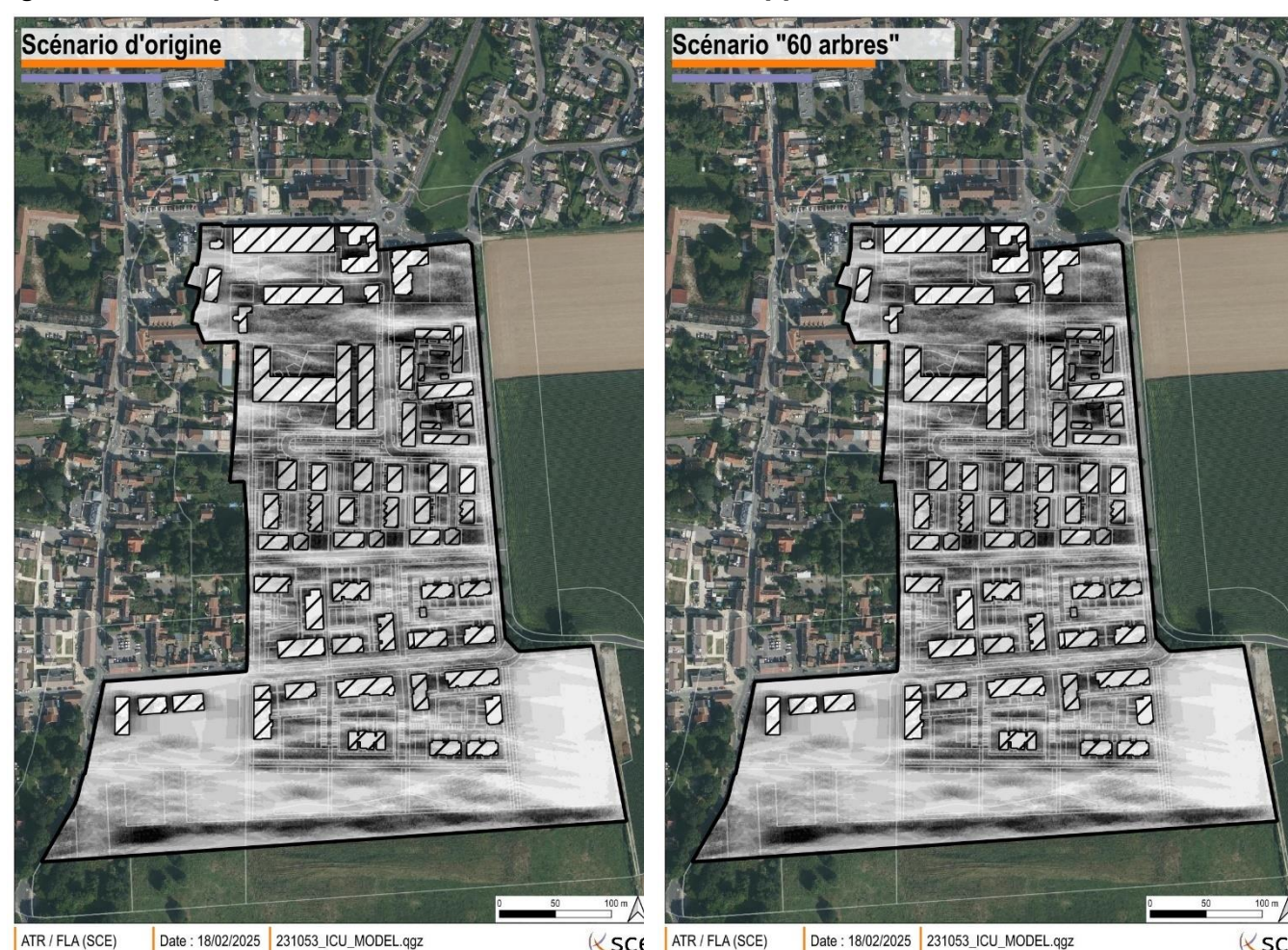


Pour estimer l'impact des 60 arbres plantés à proximité des points les plus chauds du site, la modélisation des températures est relancée dans les mêmes conditions que la modélisation précédente. Les cartes suivantes présentent les ombres pour la journée du 13 Août et les températures diurnes à partir de ce scénario « 60 arbres ».

D'un point de vue statistique, le tableau ci-dessous présente les valeurs médianes, minimales et maximales sur le périmètre de la zone de plantation théorique. Ces soixante arbres jouent un rôle de rafraîchissement localisé sans impact significatif sur la température à l'échelle du site, puisque la variation de température moyenne est de 0,4°C (1%).

|                 | Modélisation sans plantation supplémentaire | Modélisation avec plantation supplémentaire |
|-----------------|---|---|
| Valeur médiane  | 36,6°C                                      | 36,2  |
| Valeur minimale | 29,0  | 28,9  |
| Valeur maximale | 43,7  | 43,6  |

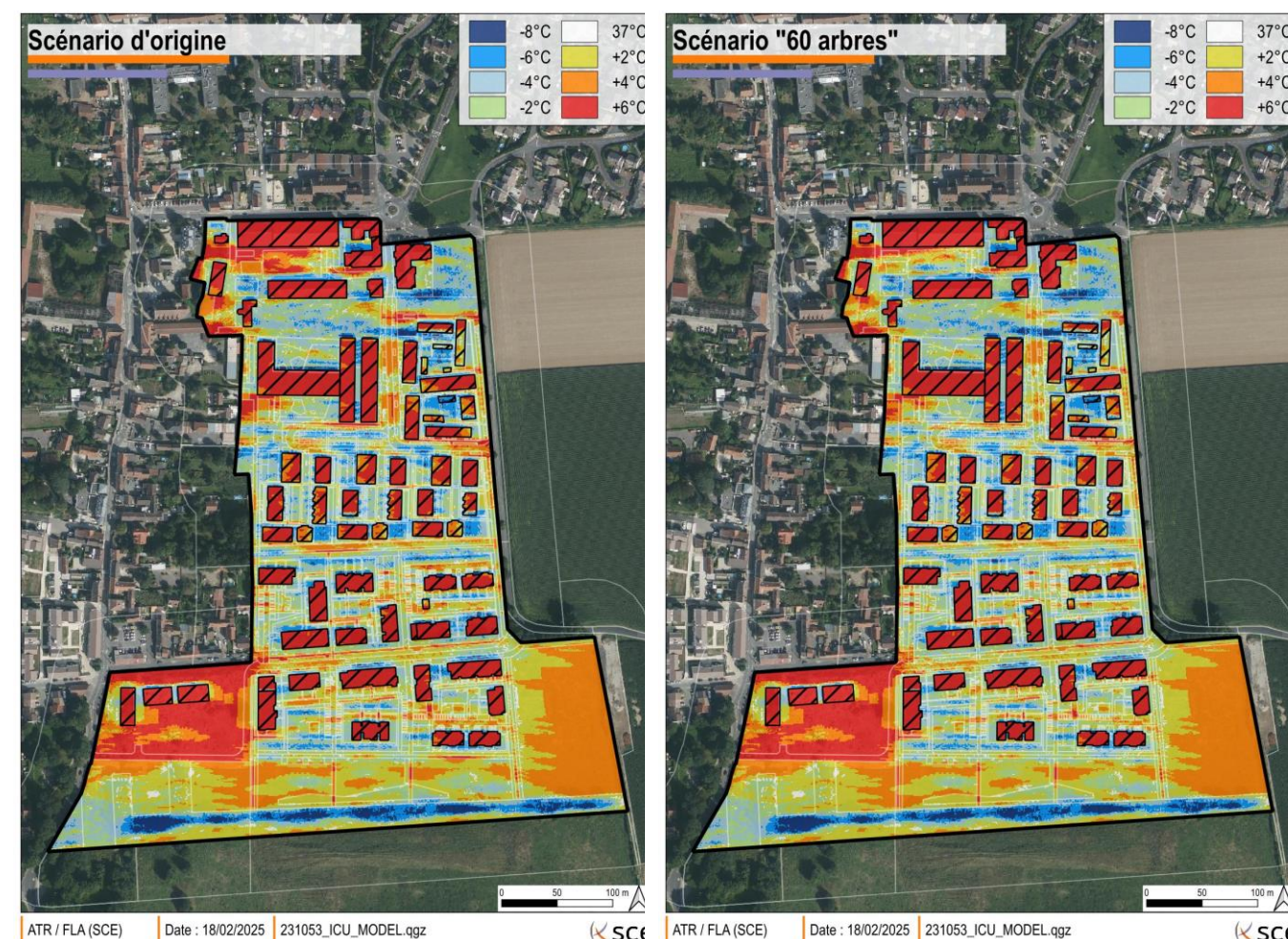
Figure 16 – Comparaison des ombres avec 60 arbres supplémentaires



Les arbres supplémentaires renforcent l'ombrage sur une distance de 10 à 25 mètres selon l'heure de la journée. Les ombres concernent notamment la zone au Nord-Ouest du site (10 arbres ajoutés) et les voiries orientées Est-Ouest.

L'ombrage est plus difficile à mettre en œuvre pour les voiries orientées Nord-Sud, à moins de prévoir un aménagement plus conséquent comme une allée centrale pour accueillir une série d'arbres disposés en ligne.

Figure 17 – Comparaison des températures relatives avec 60 arbres supplémentaires



Les cartes relatives représentent les écarts entre la température modélisée et la température moyenne à l'échelle du site. La plantation de 60 arbres supplémentaires permet l'effacement de certaines zones de chaleur (en rouge), avec des températures chaudes plus limitées voire des températures devenues plus fraîches que la température moyenne.

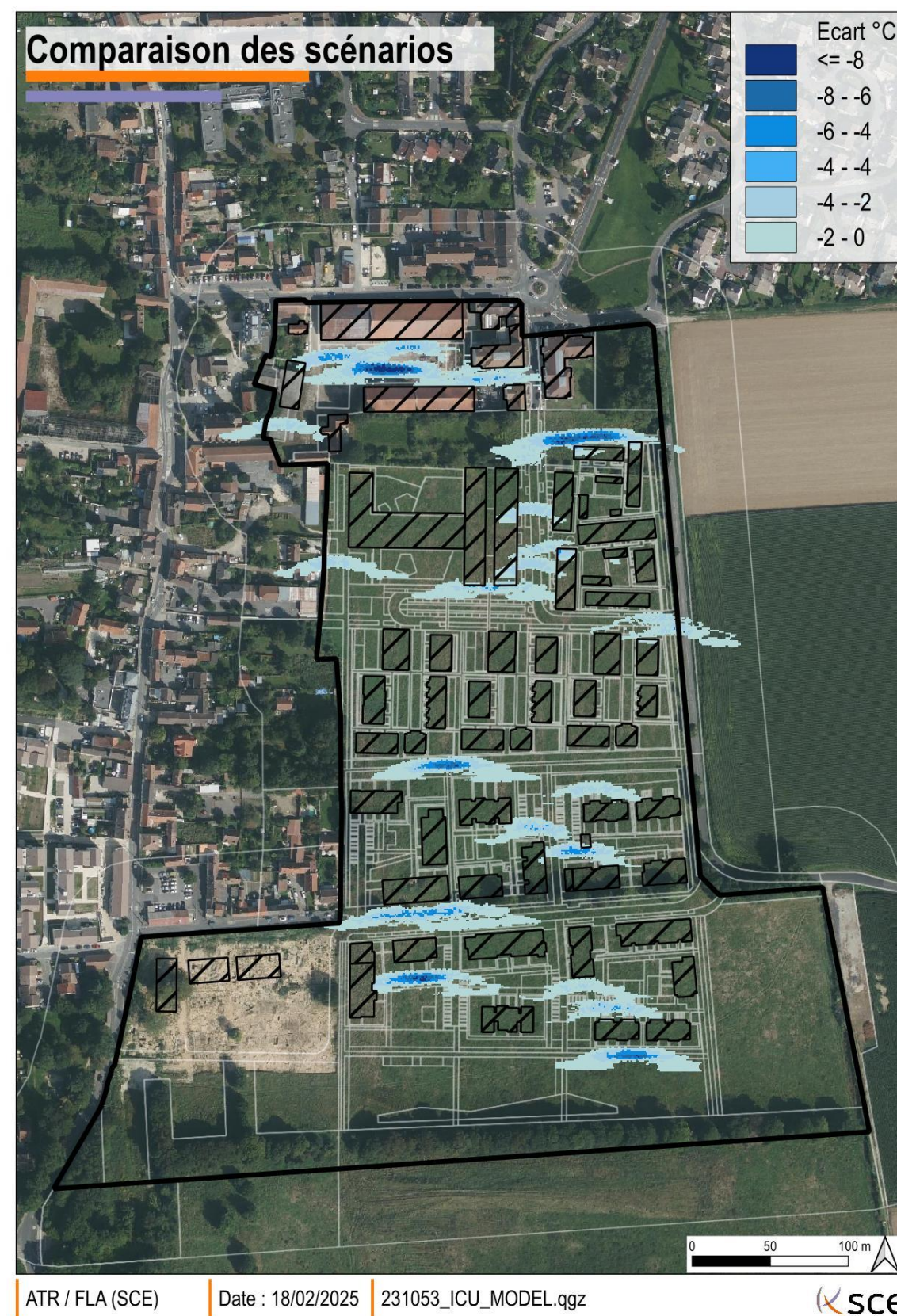
La carte suivante présente les écarts entre les deux modélisations. Des écarts de -2°C à -8°C sont localement observés avec la plantation d'arbres supplémentaires. En cohérence avec les ombres, le



rafraîchissement est plus important au Nord-Ouest du site, notamment par la disposition des arbres en massif, ainsi que sur les voiries orientées Est-Ouest.

La plantation d'arbres supplémentaires fait partie des solutions de rafraîchissement local, notamment pour protéger des espaces en sol nu, certaines façades Sud de bâtiments et certaines voiries imperméables.

Figure 18 : Ecart de températures entre les deux scénarios



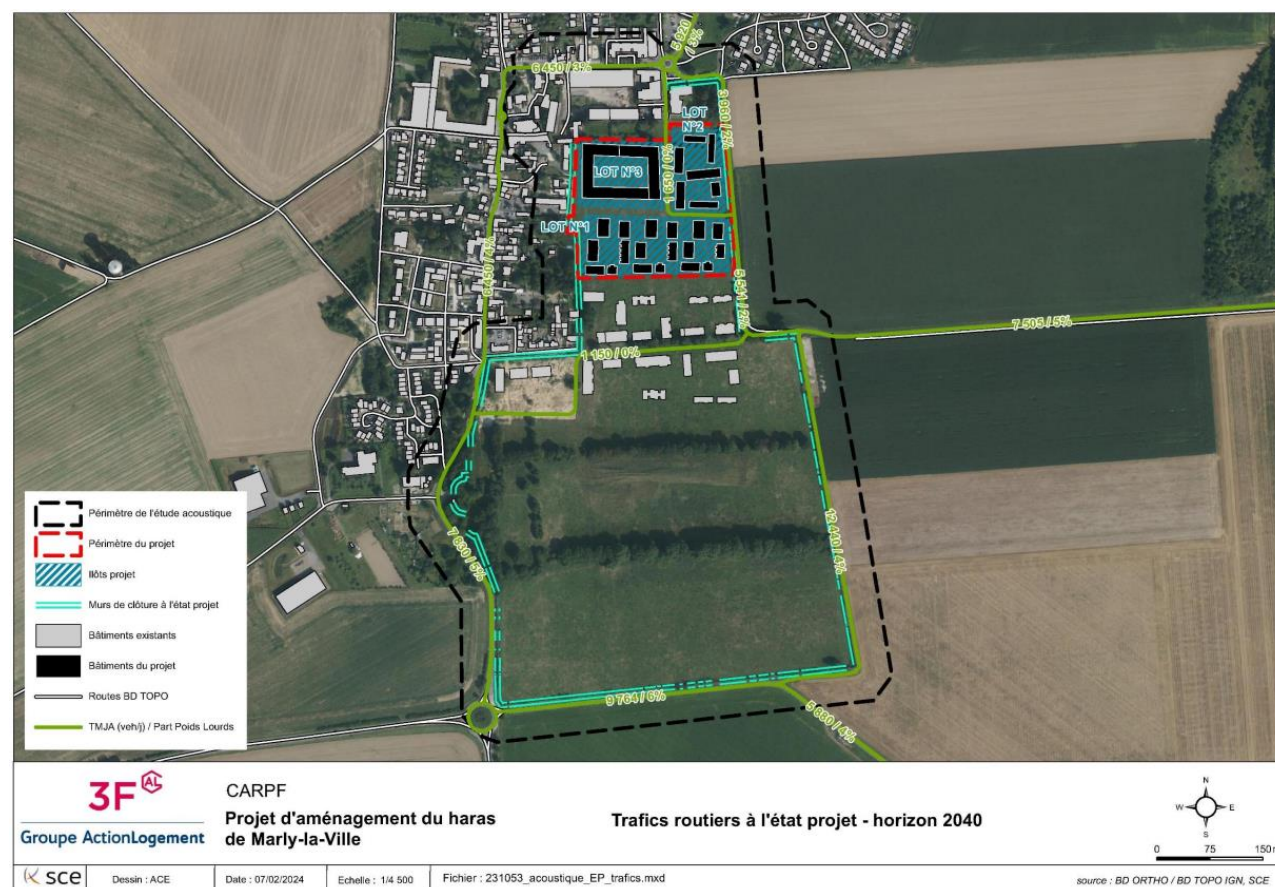


## (11) L'AE recommande :

- de reprendre l'analyse des effets du projet global sur le bruit perçu par les futurs habitants en établissant un état initial sur une période de plusieurs jours et hors vacances scolaires et jours fériés ;
  - de compléter la caractérisation du trafic et du bruit du site actuellement en y intégrant la voie nouvelle du chemin du Colombier au sud du site ;
  - de modéliser les niveaux de bruit près la réalisation des opérations envisagées dans le secteur du projet ;
- De définir des mesures visant à ne pas exposer les futurs occupants à des valeurs de bruit supérieures aux niveaux limites définis par l'Organisation Mondiale de la Santé au regard de leurs effets sur la santé humaine.

Les mesures permettant de caractériser l'état initial acoustique ont été réalisées sur une période de 24h du mardi 29/06/2021 au mercredi 30/06/2021 soit hors période de vacances scolaires, hors week-end et en période printanière où les bruits de fond mesurés sont représentatifs de la majeure partie de l'année. Les retours d'expérience indiquent que les mesures acoustiques d'une période supérieure à 24h ne permettent pas de mieux caractériser l'état initial acoustique. De plus, le modèle acoustique est calibré à partir de l'étude de trafic réalisée sur une plus longue période, une semaine du 28 juin au 4 juillet 2021 soit également hors vacances scolaires. L'état initial acoustique présenté dans l'étude d'impact p 157 à 183 est donc jugé représentatif. Dans une logique d'analyse du projet global, l'état initial modélisé dans les études acoustiques et de trafic n'intègre pas la voie nouvelle du chemin du Colombier au sud du site. Toutefois cette voie est bien présente dans les modélisations de l'état projeté des études de trafic et acoustique (cf. Etude d'impact p 294 à 298 et 309 à 311).

Figure 19 : Trafics routiers à l'état projeté



Source : Etude d'impact p 305

Figure 20 : Cartographies acoustiques par courbes isophones à 2m du sol en période diurne (6h-22h)



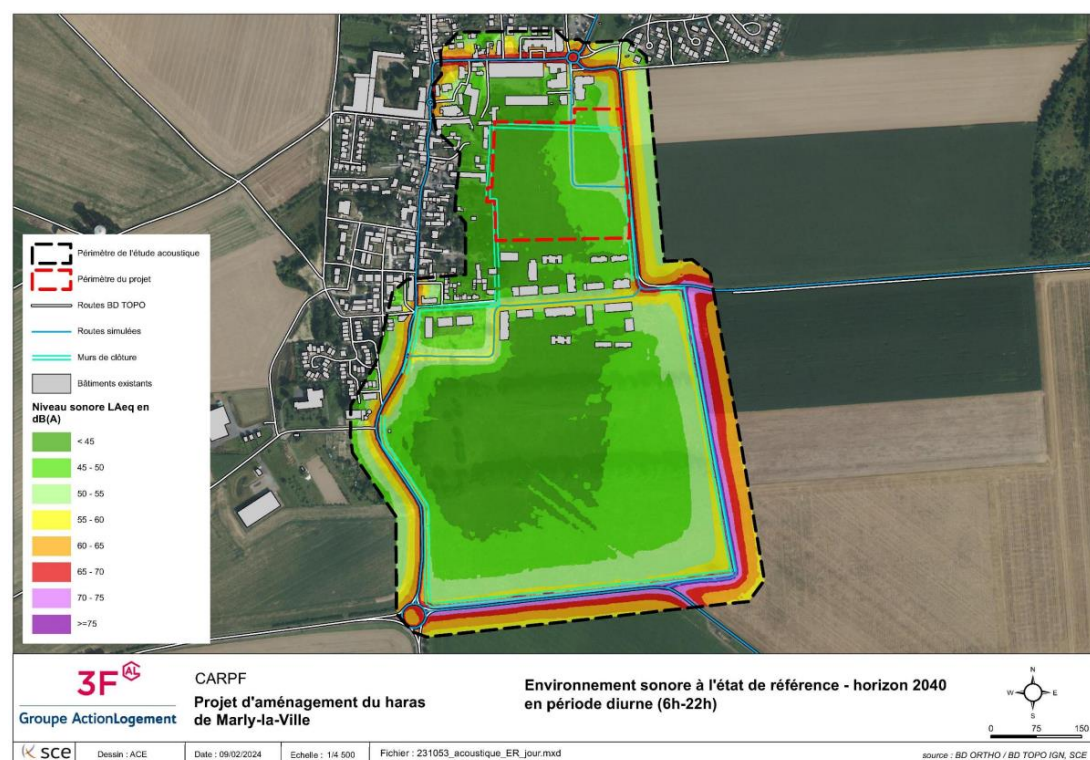
Source : Etude d'impact p 310

Cependant, cette voie ayant été créée dans le cadre du projet Foncim et de la Mayotte, elle sera présente y compris dans le cas de non-réalisation du projet, c'est la raison pour laquelle les modélisations de la situation de référence (impact à terme dans aménagement) la prennent également en compte dans les modélisations (cf. Etude d'impact p 292 à 293 et 306 à 308)



**Figure 21 : Trafics routiers à l'état de référence**

Source : Etude d'impact p 304

**Figure 22 : Cartographies acoustiques par courbes isophones à 2m du sol en période diurne (6h-22h)**

Source : Etude d'impact p 307

Concernant, la définition des mesures visant à ne pas exposer les futurs occupants à des valeurs de bruit supérieures aux niveaux limites définis par l'Organisation Mondiale de la Santé au regard de leurs effets sur la santé humaine.

Comme précisée dans l'étude d'impact (p 353 à 355 – Effet du bruit sur un être humain), la création de nouveaux logements, équipements et commerces sur le site va induire l'arrivée de nouvelles populations et donc impacter le trafic en termes de niveau sonore. Concernant les aménagements de voirie, il s'agira essentiellement de création et prolongement de voies de desserte de logements, donc potentiellement peu bruyantes. Elles n'accueilleront pas de trafic poids lourd à l'intérieur des lotissements. Le projet prévoit l'aménagement de circulations douces et d'espaces publics pour limiter la place de l'automobile et privilégier les modes de déplacements doux (proximité des transports en commun, marche à pied). Par ailleurs, les nouveaux bâtiments seront isolés conformément à la législation en vigueur (identique aux valeurs de l'OMS en intérieur : 35 dB(A) le jour, 30 dB(A) la nuit). Aucun nouvel établissement sensible nécessitant de mesures particulières quant à l'isolation sonore n'est prévu par le projet.

Les mesures de protections préconisées dans le cadre réglementaire (classement sonore effectué par anticipation n'affecte aucun bâtiment) permettent de protéger les espaces intérieurs (isolement des façades) et de conscrire les nuisances sonores aux espaces extérieurs de la zone d'étude. La limitation de la vitesse des véhicules dans le futur quartier, le développement des mobilités douces ainsi que l'organisation des pièces dans les bâtiments sont pris en compte dans la programmation afin de protéger au mieux, y compris fenêtre ouverte, les espaces de vies.

Dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement, afin améliorer l'exposition des habitants résidents, les constructions neuves ou réhabilitées devront mettre en œuvre une isolation des façades les plus impactées de telle sorte à respecter les valeurs d'isolement réglementaires. Cela comprend le remplacement des menuiseries extérieures existantes dans le cadre des projets de réhabilitation avec des caractéristiques acoustiques élevées ainsi que des entrées d'air acoustiquement performantes. Pour les bâtiments neufs, les caractéristiques des menuiseries extérieures et le système de ventilation seront dimensionnés de manière à respecter les valeurs d'isolement acoustiques préconisées dans l'étude acoustique.