



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet d'aménagement du secteur nord du Haras  
à Marly-La-Ville (95)**

**N° APJIF-2024-081  
du 05/11/2024**

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet d'aménagement du secteur nord du Haras, situé à proximité du centre-bourg de Marly-la-Ville, porté par la société Immobilière 3F ainsi que son étude d'impact datée de février 2024. Il est émis dans le cadre de la procédure de permis de construire.

Ce projet consiste, au sein d'un ancien haras de trente hectares devenu un parc paysager, et sur une emprise de 4,27 ha correspondant au secteur nord de l'OAP n° 5 du plan local d'urbanisme (PLU), à aménager 210 logements sociaux (lots 1 et 2) développant 13 022 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et un groupe scolaire de 17 classes (lot 3).

Ce projet a fait l'objet d'un avis de cadrage préalable de l'Autorité environnementale sur l'évaluation environnementale du projet en date du 18 octobre 2023.

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

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

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- 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 ;
- évaluer 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 ;
- évaluer 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 ;
- évaluer 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 ;
- évaluer l'effet îlots de chaleur généré par le projet et les effets cumulés avec les projets voisins à l'échelle du haras ;

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

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

# Sommaire

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Synthèse de l'avis.....                                                                 | 2  |
| Sommaire.....                                                                           | 3  |
| Préambule.....                                                                          | 4  |
| Avis détaillé.....                                                                      | 5  |
| 1. Présentation du projet.....                                                          | 6  |
| 1.1. Contexte et présentation du projet.....                                            | 6  |
| 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....                          | 9  |
| 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale..... | 10 |
| 2. L'évaluation environnementale.....                                                   | 10 |
| 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....            | 10 |
| 2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....                    | 10 |
| 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....                     | 12 |
| 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....                                | 12 |
| 3.1. Le paysage, la biodiversité, la consommation d'espace.....                         | 12 |
| 3.2. Le changement climatique.....                                                      | 16 |
| 3.3. Les enjeux sanitaires.....                                                         | 19 |
| 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....                         | 20 |
| ANNEXE.....                                                                             | 22 |
| 5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....                  | 23 |

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF) pour rendre un avis sur le projet d'aménagement du secteur nord du Haras, porté par la société Immobilier 3F, situé à Marly-la-Ville dans le Val-d'Oise (95) et sur son étude d'impact datée de février 2024.

Le projet d'aménagement du secteur nord du Haras est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article) dans le cadre de la procédure de permis de construire.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 06/09/2024. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés. Ce dernier a répondu dans une contribution en date du 01/10/2024.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 05/11/2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement du secteur nord du Haras.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

- 
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
  - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

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

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

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

#### Sigles utilisés

|                       |                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>CARPF</b>          | Communauté d'Agglomération Pays de France                      |
| <b>CBS</b>            | Coefficient de biotope surfacique                              |
| <b>Citepa</b>         | Centre inter technique pour la qualité de l'air                |
| <b>COHV</b>           | Composés organo-halogénés volatils                             |
| <b>dB</b>             | Décibel                                                        |
| <b>ENR</b>            | Énergie renouvelable                                           |
| <b>Epfif</b>          | Établissement public foncier d'Île-de-France                   |
| <b>EQRS</b>           | Étude quantitative des risques sanitaires                      |
| <b>ERC</b>            | Éviter réduire compenser                                       |
| <b>ICU</b>            | Îlot de chaleur urbain                                         |
| <b>NO<sub>2</sub></b> | Dioxyde d'azote                                                |
| <b>OAP</b>            | Orientation d'aménagement et de programmation                  |
| <b>OMS</b>            | Organisation mondiale de la santé                              |
| <b>PCAET</b>          | Plan climat-air-énergie territorial                            |
| <b>PLUi</b>           | Plan local d'urbanisme intercommunal                           |
| <b>PM 2,5</b>         | Particule de taille inférieure à 2,5 µm                        |
| <b>PM 10</b>          | Particule de taille inférieure à 10 µm                         |
| <b>Sage</b>           | Schéma d'aménagement et de gestion des eaux                    |
| <b>Scot</b>           | Schéma de cohérence territoriale                               |
| <b>Sdage</b>          | Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux          |
| <b>SDP</b>            | Surface de plancher                                            |
| <b>Sdrif</b>          | Schéma directeur de la région Île-de-France                    |
| <b>Zac</b>            | Zone d'aménagement concerté                                    |
| <b>Znieff</b>         | Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique |

## Avis détaillé

# 1. Présentation du projet

## 1.1. Contexte et présentation du projet

### ➤ Contexte

La commune de Marly-la-Ville (95) est située à environ trente kilomètres au nord de Paris. Elle comptait 5 681 habitants en 2021 (d'après l'Insee). En onze années, sa population a légèrement progressé de 209 habitants (+3,8 %) de 2010 à 2021 et le nombre de logements a crû de 160 unités sur cette période. La commune de Marly-la-Ville est limitrophe des communes de Fosses au nord, Saint-Witz et Ovivillero à l'est, Louvres au sud et Puisieux-en-France à l'ouest. Elle fait partie de la Communauté d'agglomération Pays de France (CARPF), qui regroupe quarante-deux communes des départements du Val-d'Oise et de Seine-et-Marne réunissant 360 010 habitants. Le territoire est majoritairement rural, caractérisé par une urbanisation résidentielle. L'occupation du sol est à 60 % à dominante agricole (p. 21/663 de l'étude d'impact).

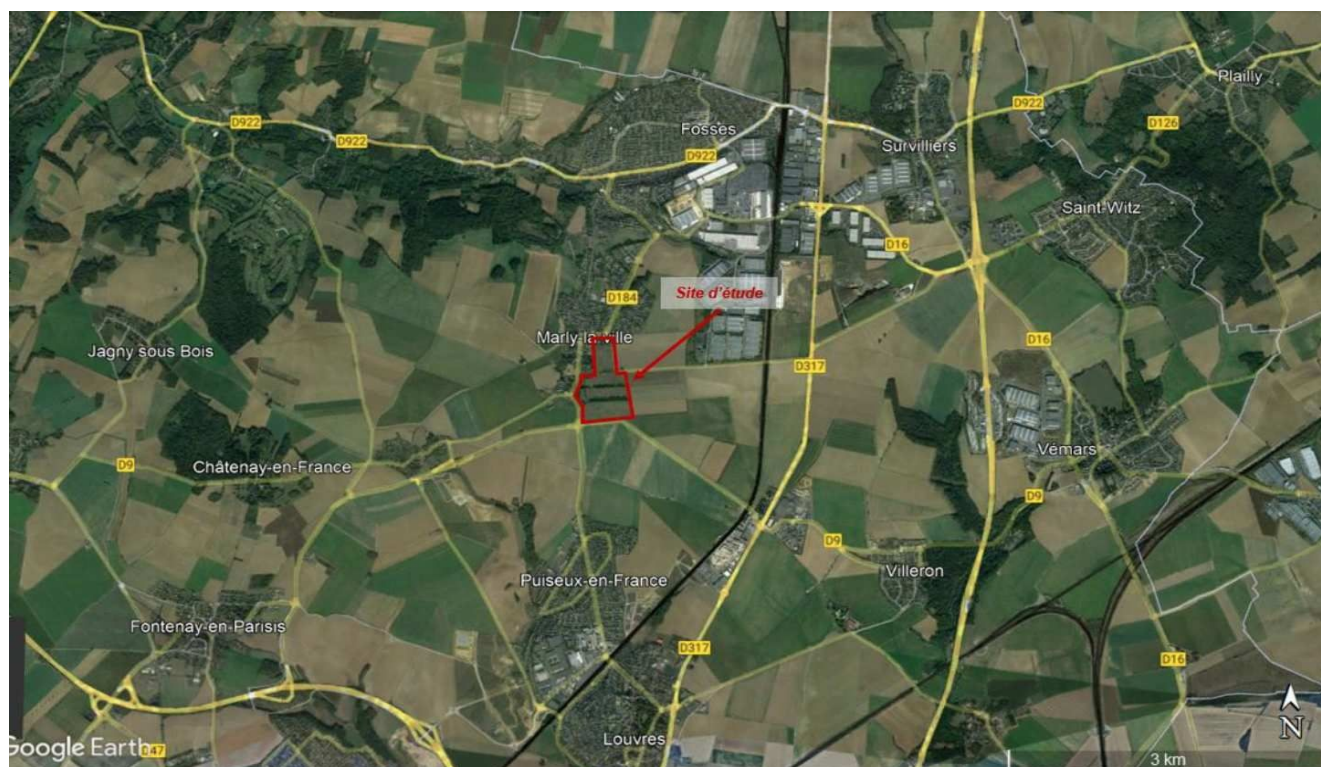


Illustration 1: Localisation du projet et occupation des sols (source : p. 127 de l'étude d'impact)

### ➤ Le projet

Actuellement, les logements sociaux au sein de la commune de Marly-la-Ville ne représentent que 8,3 % (étude d'impact p.231) de son parc de logements. Afin de combler le retard, la commune a choisi de réaliser une opération de construction de logement sociaux dans le secteur d'un ancien haras, propriété de l'établissement public foncier d'Île-de-France (Epfi). Ce secteur de trente hectares (ha), localisé en périphérie sud-est de la commune de Marly-la-Ville, en centre-ville, sur le site d'un ancien haras laissé en friche depuis 1974, est classé en zone 1AUh dans le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013. Cette opération de grande ampleur concerne plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Le site du projet, objet de l'avis, concerne le secteur nord de l'OAP n5. Il est porté par la société Immobilière 3F et ce présent avis est émis dans le cadre d'une demande de permis de construire.



**Illustration 2: Cartographie des OAP de Marly-la-Ville (les deux figures de gauche) et du projet (secteur nord de l'OAP n° 5) (source : p. 210 de l'étude d'impact)**

Ce projet a fait l'objet d'un [avis de cadrage préalable de l'Autorité environnementale, portant sur l'évaluation environnementale du projet, en date du 18 octobre 2023](#).

Le site du projet est constitué de prairies, d'espaces herbacés, d'arbres et de haies. Le projet accueillera 210 logements et un groupe scolaire. L'objectif poursuivi est la diversification de l'offre de logements dans la commune pour se conformer aux obligations introduites par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 imposant un minimum de 25 % de logements sociaux. L'accueil des nouveaux habitants s'accompagnera d'un renforcement des équipements scolaires et d'un renforcement des services et des commerces en limite nord (p. 210/266).

Les logements se présenteront sous forme de maisons individuelles pour moins de 20 % et de logements collectifs ou intermédiaires (OAP n 5 du PLU, p. 196).

Le site est accessible :

- à l'ouest par la rue Gabriel Péri (RD 184) ;
- au sud par la RD 9 ;
- au sud-est par un sentier ;
- au nord-est du site par le chemin des peupliers ;
- au nord-ouest par une zone d'habitation.

Il est par ailleurs situé à deux kilomètres environ à l'ouest de l'autoroute A1 reliant Lille à Paris.

Le site est desservi par un réseau de bus (p. 131-132) le reliant aux deux gares distantes de 2,5 km à savoir Fosses- Surveilliers au nord et Louvres/Puiseux au sud. L'Autorité environnementale note le peu de clarté de l'étude d'impact concernant le périmètre du projet objet du présent avis. En effet si le périmètre global du haras a une superficie de trente hectares, l'emprise du projet faisant l'objet du présent avis est inférieure à 5 ha et porte sur l'aménagement du secteur nord du Haras intégrant la programmation des lots 1, 2 et 3 de l'OAP n° 5 (secteur nord). Les autres opérations du projet global, encadrées par les OAP n° 3, 5 (secteur sud) et 6 se distinguent du présent projet « Aménagement du secteur nord du haras » par leur programmation, leur temporalité et leur maîtrise d'ouvrage mais il s'agit bien d'un seul et même projet (présenté d'ailleurs comme tel dans le dossier de cadrage)

1. Deux d'entre elles sont déjà amorcées : il s'agit du projet de 243 logements dans le secteur sud de l'OAP n° 5 et un institut médico-social dans le secteur de l'OAP n° 6. Ces deux opérations ont généré une nouvelle voie, le chemin du Colombier (illustration 3, p. 214), traversant le secteur sud de l'OAP n° 5 selon un axe ouest-est et reliant la rue Gabriel Péri à l'ouest au chemin des peupliers à l'est. Cet axe a également pour conséquence de relier les RD 317 à l'est et D 184 à l'ouest.

La programmation du projet présentée dans l'étude d'impact (pp. 214-215) est la suivante :

➤ sur les lots 1 et 2 (130 logements sur le lot 1, 80 sur le lot 2) :

- 13 022 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) pour 210 logements sociaux en R+1, R+1+combles, dont 170 logements sociaux locatifs, 40 en accession sociale dont 18 individuels (maisons) et 192 collectifs ;
  - 272 places de stationnement aérien.
- **sur le lot 3 - groupe scolaire (p. 230) :**
- un groupe scolaire de 17 classes (onze classes en primaires et six classes en maternelle) sur une emprise de 11 243 m<sup>2</sup> ;
  - 32 places de stationnement souterrain ;
  - trente logements.
- **les voies aménagées :**
- à l'est : le chemin des Peupliers ;
  - à l'ouest : le chemin des Écoliers.



Illustration 3 : à gauche, plan masse du secteur nord OAP n°5 (aménagement objet du présent avis) et du secteur au sud de l'OAP n°5

A droite : photo aérienne avec secteur sud OAP n°5 en travaux (source : p.214 de l'étude d'impact).



**Illustration 4 : Plan masse du projet (source : p. 215 de l'étude d'impact)**

L'Autorité environnementale observe que la superficie totale de l'emprise des lots 1, 2 et 3 est de 3,46 ha d'après le récépissé de dépôt du permis de construire. Mais cette superficie est de 4,27 ha si on se base sur le plan masse figurant en pages 214-215 de l'étude d'impact et se décomposant comme suit :

- la surface cumulée des trois lots : 31 289 m<sup>2</sup> (3,13 ha) ;
- la surface des chemins et voies : 11 475 m<sup>2</sup> (1,14 ha).

Elle relève par ailleurs que le lot du groupe scolaire prévoit des logements (plan masse p. 215) dont le nombre n'est pas précisé.

L'étude d'impact (p. 232) indique un démarrage des travaux en juillet 2024 sur les lots 1 et 2 mais les tableaux présentés n'indiquent pas clairement la fin des opérations. Aucune information n'est communiquée concernant les travaux sur les autres lots du périmètre du projet. Il est attendu une mise à jour de ce calendrier.

**(1) L'Autorité environnementale 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.**

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

L'étude d'impact présente (p. 230) les modalités d'association du public. Par délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2018, la société Foncim promotion a été chargée de la réalisation du projet et de la concertation.

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

Il a également été 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. Une première réunion ayant réuni 180 personnes a été organisée le 17 janvier 2019 en vue d'une présentation générale du projet et des partenaires de la ville. L'étude d'impact ne mentionne pas d'autres réunions depuis, alors que le projet a évolué jusqu'à sa version finale objet du présent avis.

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- le paysage, la biodiversité et la consommation d'espace naturel ;
- le changement climatique (les eaux pluviales et le phénomène d'îlots de chaleur urbains, les ENR) ;
- le bruit généré par les déplacements motorisés ;
- les effets cumulés avec les projets voisins.

## 2. L'évaluation environnementale

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

L'Autorité environnementale souligne la structuration de l'étude d'impact et des annexes qui l'accompagnent, mais les principales thématiques environnementales sont très inégalement traitées. Les impacts du projet et les impacts cumulés avec les autres opérations (secteur sud de l'OAP n° 5 et OAP n° 6), ne sont pas évalués. Il s'agit d'un découpage qui est en contradiction avec les règles de l'évaluation environnementale. Le code de l'environnement, à son article L122-1, dispose : « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».

En l'état, le projet global pourtant présenté dans le dossier de cadrage préalable n'a pas été évalué et ses incidences au titre de la séquence éviter-réduire-compenser n'ont pu être décrites avec précision compte tenu de cette erreur originelle.

Les thématiques abordées par l'étude d'impact sont les suivantes : le paysage, la biodiversité, la consommation d'espaces, les eaux pluviales, les zones humides et les îlots de chaleur. Ces thématiques appellent à être complétées notamment par rapport à l'évaluation des impacts et des mesures visant à les éviter, les réduire ou les compenser.

Ces attentes sont présentées de manière plus détaillée dans la partie 3 du présent avis.

**(2) L'Autorité environnementale 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.**

### 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact analyse l'articulation du projet avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), sur lequel elle s'appuie pour justifier le projet (p. 187). Elle indique que le site se trouve entre un espace agricole à valoriser et un espace urbanisé à optimiser. L'extrait de la carte du Sdrif présenté en p. 188 positionne la pastille « *espace urbanisé à optimiser* » au nord de l'OAP n° 5. Si cette carte conforte la réalisation du projet d'aménagement dans le secteur nord du Haras objet du présent avis, les opérations en cours dans le secteur sud de l'OAP n° 5, et plus généralement l'ensemble des autres opérations prévues dans le cadre du projet global, en grande partie situées dans un espace agricole non destinée à l'urbanisation, ne sont pas compatibles avec le Sdrif.



Illustration 5 : carte de destination générale du Sdrif de 2013 (source EI p. 188)

● Site d'étude  
— Marly-la-Ville



L'étude d'impact (p.189-192) analyse l'articulation du projet avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CARPF auquel appartient la commune de Marly-la-Ville et qui a été approuvé par le Conseil communautaire le 19 décembre 2019, ainsi qu'avec le PLU, approuvé en février 2013.

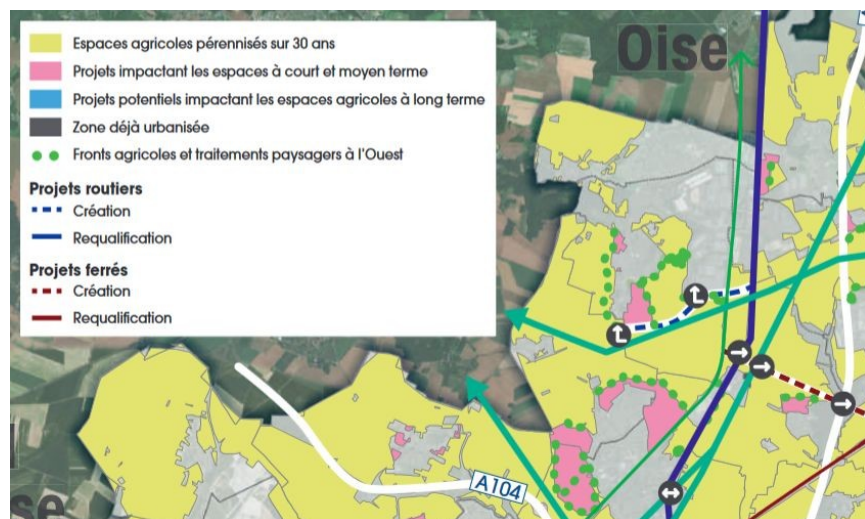


Illustration 6 : Le SCoT de la CARPF mentionne une zone relative aux projets impactant les espaces à court et moyen terme. Cette disposition est contradictoire avec celle du Sdrif.

Compte tenu de la contradiction entre le projet, et donc le PLU qui le prévoit, et le Sdrif, l'Autorité environnementale considère que le projet ne peut pas se poursuivre. Elle rappelle d'ailleurs que ce point avait déjà été soulevé dans son avis de cadrage du 18 octobre 2023. Elle invite ainsi les autorités compétentes (en charge de la délivrance du permis de construire et du contrôle de légalité) à en tirer les conséquences qui s'imposent.

**(3) L'Autorité environnementale 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.**

**(4) L'Autorité environnementale recommande au préfet d'examiner la légalité du SCoT et du PLU au regard des dispositions applicables du Sdrif de 2013**

L'étude d'impact évoque le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 qui préconise le développement des transports en commun et les déplacements à vélo ainsi qu'une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés. Sur ce point, l'Autorité environnementale note une augmentation de l'usage de la voiture avec le projet.

L'étude d'impact (p. 362) mentionne également le schéma régional climat air énergie (SRCAE) d'Île-de-France approuvé le 23 novembre 2012 et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté le 21 octobre 2013. Le projet se situe en dehors des éléments constitutifs du SRCE à savoir les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques qui les relient.

## **2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives**

Le dossier justifie le projet immobilier par l'obligation de construire du logement social. De nombreuses variantes sont présentées dans l'étude d'impact, correspondant à différentes versions successives du projet depuis 2019 jusqu'au projet actuellement retenu. Elles diffèrent entre autres par le tracé des voiries carrossables à l'intérieur du site.

Toutefois, compte tenu des nombreux enjeux environnementaux et sanitaires, il était attendu un examen et une comparaison de solutions alternatives en particulier au regard des effets négatifs du projet global sur les sols, l'exposition au bruit des populations, le paysage, la biodiversité, les zones humides et les îlots de chaleur. Cette analyse, obligatoire au sens de l'article L. 122-5 du code de l'environnement, était nécessaire pour adapter notamment le périmètre et les aménagements prévus et prévoir les mesures permettant d'éviter ou de réduire les impacts du projet.

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

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

## **3.1. Le paysage, la biodiversité, la consommation d'espace**

### **➤ Le paysage**

Les enjeux paysagers du site sont caractérisés dans l'étude d'impact : l'environnement du site est agricole notamment en façades est et sud, le site est en contact direct du centre bourg de Marly-la-Ville au nord et à l'est. À l'ouest, le village est bordé par le site classé de la Vallée de l'Ysieux comportant un massif boisé de moins de cent hectares.

L'étude d'impact (p. 95 à 107) décrit le site du projet sur la base de nombreuses photographies prises depuis différents points de vue sur le site et vers le site, montrant des alignements d'arbres et de vastes étendues de prairies sur une importante profondeur de champs.



**Illustration 7 : carte des enjeux paysagers du site et des prises de vue paysagères**  
(source : p. 96 de l'étude d'impact)

La partie nord-est du site est située dans le rayon théorique des 500 m du périmètre de protection du monument historique classé de l'église Saint-Étienne. Cette église communale de Marly-la-Ville est en covisibilité avec le site du projet (p. 112). La figure 7 (p. 100 ) rend compte de cette covisibilité.

Les « cônes de vues » vers l'église sont à préserver d'après le PLU (p. 112). Le PLU (p. 112) identifie par ailleurs cinq bâtiments à l'intérieur du site et le mur d'enceinte en tant qu'éléments d'intérêt patrimonial à préserver, ainsi que deux bandes d'alignements d'arbres traversant le sud du site selon un axe est-ouest.



**Illustration 8 : prises de vue 7 , 8, 11 et 18**  
(source : p. 98 à 103 de l'étude d'impact)

Le site est implanté sur un plateau (p. 29), en entrée de ville. Il est quasiment imperceptible depuis les secteurs en creux de vallée situés plus au nord (p. 96), mais il n'en est pas de même depuis d'autres secteurs, dont « *les vues lointaines depuis le site ainsi que vers le site constituent un enjeu important (vue 18)* ».

L'étude d'impact (tableau en p. 204) qualifie le paysage d'enjeu fort pour les raisons précitées (p.96, p.110 et 112). L'Autorité environnementale partage ce constat. Elle apprécie la qualité de la caractérisation réalisée de l'état initial. En particulier, elle relève la mise en évidence de la covisibilité du site avec le monument historique (photo 7 p. 97) ainsi que les vues sur le site lequel est bien visible de loin (p. 97 : les photos 8, 15, 18, 19 et 20).

Le projet prévoit la construction de 210 logements sous forme de maisons individuelles et de logements collectifs ou intermédiaires (OAP n° 5 du PLU, p. 196). Les constructions prévues par le projet sont relativement peu élevées (R+1 voire R+1+combles au maximum) (p. 281). Cette hauteur est comparable aux hauteurs des bâtisses du bourg. L'objectif d'intégration paysagère du projet (p. 196) est assuré d'après l'étude d'impact par l'aménagement d'importantes surfaces en espaces verts ou naturels qui seront les supports du développement de la biodiversité. Des noues et bassins de rétention seront aménagés en valorisant leur dimension paysagère (p. 41).

Des mesures d'évitement et de réduction des effets du projet sont proposées. En phase travaux (p. 258), les deux bandes d'alignements d'arbres au sud du site seront mises en défens. Des mesures de réduction sont prévues telles que (p. 214) « *des percements ponctuels du mur situé au nord du Haras pour permettre des continuités physiques et visuelles entre l'OAP 5 et l'OAP 3* » et le maintien et la valorisation des cônes de vues. Il est également prévu (p. 225) « *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* ».

Certaines des mesures paysagères proposées pour atténuer les effets du projet sur le paysage sont présentées (p. 227) sous la forme d'une carte « d'ambiance paysagère » situant les noues et des éléments végétaux.

L'étude d'impact conclut (p. 341) que le paysage sera amélioré et que les questions de covisibilité seront vues avec l'architecte des Bâtiments de France : « *À travers la qualité architecturale des bâtiments et la végétalisation des projets, ceux-ci amélioreront globalement le caractère paysager de Marly-la-Ville. Les potentiels impacts concernant la covisibilité avec des monuments historiques seront gérés grâce à la sollicitation des Architectes des Bâtiments de France pour les projets concernés.* ».

L'Autorité environnementale constate l'absence d'illustrations pour rendre compte de l'insertion paysagère du projet, notamment au regard du bâtiment classé, dans l'étude d'impact, au-delà des cartes « d'ambiance ». Il était attendu par exemple des projections 3D de l'insertion du projet (perspectives et axonométries) et des covisibilités par des vues sur le site (vues 15 et 18 par exemple), comparativement à la situation actuelle. À cet égard, l'impact du projet n'est pas évalué.

L'étude d'impact (p. 341) indique que les « impacts cumulés sont positifs » avec les opérations au sud de l'OAP n° 5, sans aucune démonstration. Il était attendu une analyse des effets de l'ensemble du projet d'aménagement, notamment à partir de vues avant/après projet depuis l'extérieur du site. Une analyse des covisibilités avec le monument historique était également attendue. Ces analyses sont d'autant plus nécessaires que les captures d'écran prises à partir de google indiquent que les constructions en cours sur le secteur sud OAP n° 5 présentent des hauteurs nettement plus hautes que R+1+C jusqu'à R+4 ou R+5. Les impacts cumulés seront donc importants.

**(6) L'Autorité environnementale 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.**



**Illustration 9 : captures d'écran de google maps révélant des hauteurs de bâti de R+3+C sur le secteur en cours de travaux (Sud de l'OAP n°5)**  
(source : google maps)

### ➤ La biodiversité

L'étude d'impact (p. 46) identifie des enjeux écologiques forts pour le site du projet (p. 203). Celui-ci se situe à un km à l'est d'une Znieff de type II « Vallées de la Thève et de l'Ysieux » et au sud du massif forestier de Chantilly-Ermenonville. Le site se compose de différents habitats tels que friches, prairies, éléments arbustifs et alignements d'arbres. Des zones humides ont été identifiées selon les critères réglementaires pédologiques et végétaux (arrêté du 24 juin 2008) dans trois secteurs au sud du projet sur une surface totale de 2,5 ha (cf. enjeux eaux pluviales, p. 52 de l'étude d'impact), assorties d'un cortège d'espèces végétales caractéristiques telles que la Grande consoude, la Morelle douce amère, La Lèche cuivrée, l'Épilobe hirsute, la Renoncule rampante, la Groseille rouge, la Patiente agglomérée.

Une cartographie des habitats est présentée en page 60. Le site comporte des espèces animales protégées (p. 91) dont huit espèces d'oiseaux : le Bruant jaune, l'Effraie des clochers, l'Hirondelle rustique, le Pouillot fitis, la Mésange à longue queue, le Moineau domestique, le Pic noir et le Rouge queue noire. Le site accueille également des chiroptères (chauves-souris), des reptiles et de l'entomofaune (insectes) tels que le Concéphale gracieux et le Grillon d'Italie.

L'étude d'impact propose des mesures d'évitement comme l'adaptation des calendriers d'intervention aux périodes de sensibilité ou encore la maîtrise des éclairages en phase exploitation (p. 254). Il est proposé (p. 400) un suivi des mesures écologiques définies en phase travaux par un expert écologue. L'étude (p. 339 et 341) indique que les impacts du projet seront nuls sous réserve de mise en œuvre de ces mesures. La conclusion est identique considérant les impacts cumulés.

L'Autorité environnementale considère, compte tenu de l'emprise importante du projet, que les impacts sur les habitats et sur la faune sont forts et sous-estimés dans le cadre de l'étude d'impact, particulièrement au regard des impacts de l'ensemble des opérations prévues dans le cadre du projet global, notamment dans le secteur sud de l'OAP n° 5 et le secteur de l'OAP n° 6. L'impact de l'aménagement de voirie du chemin du Colombier en matière de nuisances sonores sur la faune doit être évalué également.

L'Autorité environnementale note l'absence d'inventaires habitat et flore sur l'OAP 3 et s'étonne du fait que l'avifaune faisant l'objet d'un classement au titre des espèces protégées comme les reptiles n'aient été observés qu'en lisière du projet global. Cela interroge sur la méthode empruntée pour dresser les inventaires.



Illustration 10: carte de la faune patrimoniale (source étude d'impact p.91)

(7) L'Autorité environnementale 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 OAP n° 6 et chemin du Colombier, et d'ajuster en conséquence les mesures d'évitement et de réduction des incidences sur la biodiversité.

#### ➤ La consommation d'espace naturel

Le SCoT de la CARPF prévoit l'objectif de garantir une consommation maîtrisée de l'espace pour préserver les terres agricoles et naturelles. Cet engagement est affirmé dans l'étude d'impact au regard de la richesse d'espaces naturels et des coûts environnementaux, sociaux et économiques de l'étalement urbain. L'enjeu est qualifié de fort (p. 191). Toutefois, cet enjeu n'est pas discuté dans l'étude d'impact. Aucune analyse concernant d'éventuelles alternatives d'implantation du projet n'est présentée. Or, il est attendu une justification de la consommation d'un espace naturel au regard de la consommation d'espaces constatée dans la commune sur la période 2012-2021 (décennie de référence de la trajectoire vers l'objectif légal du zéro artificialisation nette - Zan) et depuis 2021, et de la disponibilité éventuelle d'autres terrains déjà urbanisés en friche et donc réutilisables. La loi Climat et résilience du 22 août 2021 instaure en effet un principe de réduction sensible de la consommation d'espace dans la perspective du zéro artificialisation nette.

(8) L'Autorité environnementale 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 de l'étude.

## 3.2. Le changement climatique

### ➤ Les eaux pluviales et les zones humides

L'étude d'impact (p. 152) n'identifie pas d'enjeu d'inondation par ruissellement pour le site du projet, car ce dernier est situé en amont d'un bassin versant. En revanche, le projet risque d'être à l'origine d'inondation pour les secteurs situés en aval, notamment dans les secteurs qui sont actuellement en cours d'urbanisation comme le secteur sud de l'OAP n° 5 et le secteur nord de l'OAP n° 6.

En effet, le projet « sera à l'origine d'une augmentation importante des surfaces imperméabilisées » (p. 273 de l'étude d'impact) dans un secteur qui est et restera dépourvu de réseau d'évacuation des eaux pluviales. Le projet prévoit donc de mettre en œuvre, à l'échelle du site, les principes de la gestion à la parcelle avec l'objectif d'infiltrer la totalité des eaux de pluie et donc de zéro rejets sous la forme de ruissellement pour la pluie de retour cinquante ans. Pour y parvenir, le projet met à contribution les futurs espaces végétalisés de pleine terre au sein desquels seront prévus différents dispositifs tels que noues, jardins de pluie et puits d'infiltration, devant recueillir l'ensemble des eaux de pluie y compris les eaux des toitures, et dont le trop plein rejoindra un bassin de rétention situé à l'aval de l'emprise (p. 274). Ce bassin de rétention aura une capacité de 2 420 m<sup>3</sup> et sera situé en aval du secteur de l'OAP n°5, soit en aval de l'opération en cours.

Les aires de stationnement souterrain seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures tandis que les parkings extérieurs seront équipés de filtres à sable. L'étude d'impact indique que la gestion des eaux pluviales du projet fera l'objet de compléments et d'affinement dans le cadre d'une procédure au titre de la loi sur l'eau.

La topographie existante marque une forme de thalweg naturel au cœur de l'opération. Cette déclivité est conservée dans le projet de nivellement. L'étude d'impact prévoit (p. 274) qu'en cas d'occurrence supérieure à la pluie de retour cinquante ans : « les eaux surverseront naturellement vers les pâtures en aval du bassin de rétention » et qu'« en cas de demande particulière, un fossé pourrait être réalisé pour gérer une surverse vers le fossé de la D9 (Chemin du Colombier) située en aval de l'opération ».

L'Autorité environnementale note la prise en compte de l'enjeu de la gestion des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et le risque d'inondation généré par le projet, dans un secteur qui de plus est très contraint par l'absence de réseau d'évacuation. En conséquence, le projet affiche une exigence élevée (par la gestion de la pluie de retour cinquante ans) allant au-delà donc de l'exigence du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie (Sdage)<sup>3</sup> qui préconise la transparence hydraulique (zéro rejet au réseau) pour la pluie de retour trente ans sans pénaliser les pluies courantes (disposition 3.2.6). Pour autant, l'étude d'impact doit être complétée pour démontrer la faisabilité des principes de gestion des eaux pluviales projetés dans le cadre du projet. Compte tenu de la très faible proportion des surfaces de pleine terre maintenue après projet, environ 10,5 %, les informations concernant le dimensionnement de certains ouvrages (le bassin de rétention, les noues, et les puits d'infiltration) doivent s'accompagner du bilan hydrologique complet qui validerait la faisabilité de la démarche de gestion des eaux pluviales. Ce bilan se doit d'intégrer des composantes telles que les capacités d'infiltration du sol et le potentiel d'évapotranspiration des espaces végétalisés qui sont difficiles à évaluer et qu'il reste à préciser. L'hypothèse de compléter la gestion au-delà de la pluie cinquante ans par la création d'un fossé complémentaire le long de la RD9 (chemin du Colombier) doit également être précisée tant en termes de bilan hydrologique qu'en termes de foncier.

L'Autorité environnementale relève l'absence d'analyse de l'impact du projet au regard de la présence de zones humides identifiées dans l'étude d'impact. Ces zones humides sont situées en aval du présent projet et des travaux en cours. Elles sont réparties sur trois secteurs et totalisent une surface de 2,5 ha (p. 58). Elles sont

3 Disposition 3.2.6. (p. 96 du Sdage)

VISER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES À LA SOURCE DANS LES AMÉNAGEMENTS OU LES TRAVAUX D'ENTRETIEN DU BÂTI

Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dès le début de la conception du projet et tout au long de son exécution, en intégrant les compétences nécessaires en hydrologie et écologie dans l'équipe de conception ;

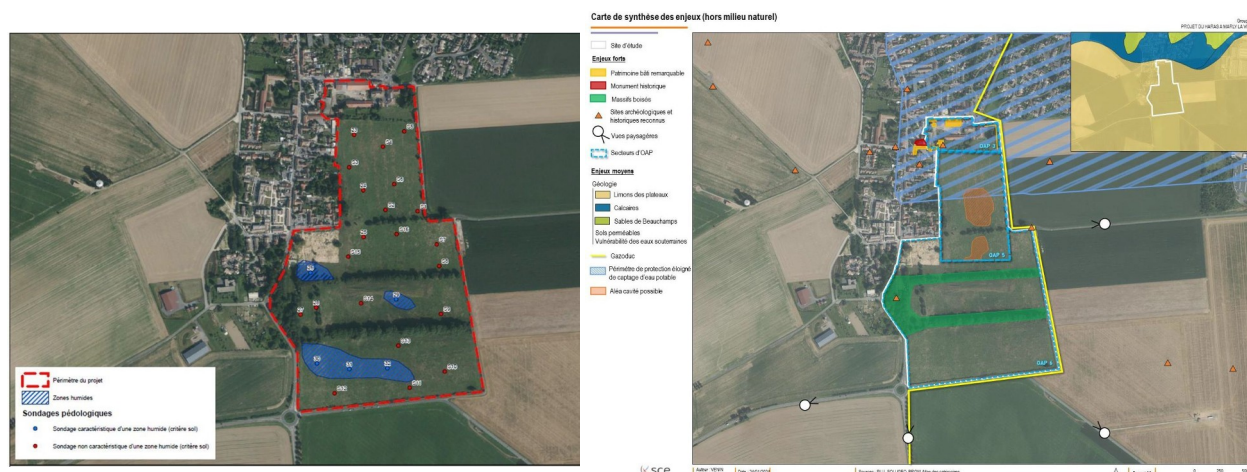
- concevoir des projets permettant de gérer les eaux pluviales au plus près de là où elles tombent en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardins de pluie,...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts . Pour ce faire, l'imperméabilisation des sols doit être limitée, les rejets en réseaux a minima pour des pluies courantes évités et les modalités de gestion intégrée des eaux pluviales envisagées pour le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise du projet ;

- vérifier que les travaux conduits sont réalisés dans le respect des objectifs de réduction des volumes d'eaux pluviales collectées .

Par ailleurs, afin de prévenir le risque inondation par ruissellement pluvial et par débordement de réseaux d'assainissement, les impacts éventuels de tout projet d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement relative aux rejets d'eaux pluviales dans le milieu, en l'absence d'alternative d'évitement avérée, doivent être réduits en respectant cumulativement les principes et objectifs suivants :

- la neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

localisées en aval du chemin du Colombier non mentionné sur les figures mais d'ores et déjà réalisé. N'étant pas alimentées par la nappe (à 10-15 m de profondeur) elles le sont par les pluies et ruissellements en provenance de l'amont hydraulique (sur les secteurs nord et sud de l'OAP n° 5 et l'OAP n° 6). Aussi, bien que le projet d'aménagement du présent projet (secteur nord du Haras) n'empiète pas directement sur ces zones humides, le détournement de tous les ruissellements peut entraîner leur assèchement. L'étude d'impact n'indique pas quel est le fonctionnement des zones humides en présence au regard de la fréquence de retour des pluies qui les alimentent ni leur provenance en amont. L'impact du projet dans son ensemble doit être analysé.



**Illustration 11 : Cartographie des zones humides identifiées sur le site du projet (à gauche) et des enjeux (hors milieux naturels) (à droite)**  
(source : p. 58 de l'étude d'impact)

#### (9) L'Autorité environnementale recommande :

- de démontrer l'efficacité des mesures de gestion des eaux pluviales, en particulier les composantes liées à l'infiltration et à 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.

#### ➤ Les îlots de chaleur (ICU)

L'étude d'impact (p. 173) définit le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU)<sup>4</sup>. Elle identifie le site et l'environnement du projet comme majoritairement agricoles ne présentant pas d'enjeu ICU (enjeu faible) (p. 174 et 205). Les espaces de prairie et les alignements d'arbres contribuant à rafraîchir l'air (ombrage, rafraîchissement de l'air via l'évapotranspiration, ...), l'Autorité environnementale ne partage pas cette conclusion, considérant notamment l'imperméabilisation des sols générée par le projet à 57 % (p. 268, p. 310) susceptible d'entraîner la formation d'un îlot de chaleur.

Le projet prévoit (p. 269, p. 341) des mesures constructives réduisant le phénomène d'ICU, à savoir des revêtements clairs à albédo élevé, une architecture favorisant la ventilation, une gestion de l'eau adaptée reposant sur l'infiltration des eaux de pluie, des noues et des terrasses végétalisées.

L'étude d'impact (p. 312) conclut à un impact faible à nul au regard des ICU. L'Autorité environnementale relève que cette conclusion n'est pas confirmée par une évaluation du phénomène ICU avant et après projet et après mise en œuvre des mesures. S'agissant des mesures, l'Autorité environnementale s'interroge sur les

<sup>4</sup> Le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), très fortement lié à l'occupation du sol, conduit notamment à accroître l'intensité des températures diurnes et nocturnes en ville, et ce, à l'échelle de la rue ou du quartier (source : www.ce-rem.fr).

toitures végétalisées qui ne sont pas reprises dans le reste de l'étude d'impact et demande un engagement du maître d'ouvrage sur ce point. Elle demande qu'une étude des effets du projet et des mesures proposées sur les ICU soit réalisée à l'échelle de l'ensemble du site du projet. Il est notamment attendu une comparaison des températures estivales diurnes et nocturnes recueillies avant et après projet, selon deux scénarios avec et sans les mesures de réduction. Une étude sur l'architecture bioclimatique du projet est également attendue pour évaluer l'effet des ombrages, en été par exemple quand l'effet d'ICU est le plus fort.

Enfin, il est à noter l'absence de projection de la qualité de vie sur le site, 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 en moyenne à cet horizon avec des étés plus chauds qu'aujourd'hui.

#### (10) L'Autorité environnementale 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.

#### ➤ Les énergies renouvelables

L'Autorité environnementale note (p. 382 de l'étude d'impact) que le scénario le plus avantageux identifié serait une solution alliant chaufferie collective bois (80 %) et gaz (20 %) par immeuble. Or, le gaz n'est pas une source d'énergie renouvelable et il n'est a priori pas spécifié dans l'étude d'impact qu'il s'agira de biogaz.

### 3.3. Les enjeux sanitaires

#### ➤ Les déplacements et les nuisances sonores

Les habitants de Marly-la-Ville se déplacent à 71 % en voiture pour se rendre sur leur lieu de travail (p. 127). 23 % des habitants utilisent les transports en commun. L'utilisation du vélo et de la marche reste en revanche très faible.



Illustration 12 : Cartographie du bruit  
(source : Bruitparif)

L'étude d'impact (p. 166-168) présente les résultats d'une campagne de caractérisation du niveau actuel de bruit réalisée sur 24 h du 28 au 29 août 2021 sur quatre points autour du site qui mettent en évidence des niveaux modérés compris entre 47,8 et 55,7 dB Lden. Ce bruit est majoritairement d'origine routière et baisse à mesure que l'on s'éloigne des voies. L'étude conclut que les murs en pierre existant qui clôturent l'emprise du haras jouent le rôle d'écran au bruit assurant une ambiance calme à l'intérieur.

L'Autorité environnementale note que ces niveaux de bruit sont comparables aux valeurs relevées par BruitParif bien que ces dernières soient peu précises à cette échelle. Les niveaux les plus forts correspondant à la route D9 et à la rue Gabriel Péri (RD 184). Toutefois, l'Autorité environnementale relève que ces mesures n'ont été réalisées que sur 24h et en période de congés scolaires, c'est-à-dire dans une période non représentative. Elle note par ailleurs l'absence de modélisations du bruit sur la nouvelle voie du chemin des Colombiers qui traverse le secteur sud de l'OAP n°5 alors que l'étude de trafic précise que le flux est actuellement de 1345 véhicules jour (VJ) et qu'il serait en 2028 de 6965 VJ. Or cette voie reliera entre elles les routes D317, D9 et la rue Gabriel Péri, très fréquentées. Il y a donc lieu de reprendre l'évaluation environnementale pour produire la modélisation indispensable à une bonne appréciation des incidences du bruit en considérant notamment les valeurs limites retenues par l'OMS<sup>5</sup> à savoir 53 dB Lden et 45dB nuit pour caractériser un effet néfaste du bruit sur la santé.

L'étude d'impact conclut à une augmentation modérée du trafic et du bruit du fait du projet, les secteurs en cœur de lotissement restant à des niveaux de bruit inférieurs à 50 db (A). Cette affirmation n'est aucunement démontrée.

**(11) L'Autorité environnementale 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 ou 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 après la réalisation des opérations envisagées dans le secteur du projet ;
- de définir des mesures visant à ne pas exposer pas 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.

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

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

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'Autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2 L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr).

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

---

5 Les valeurs de référence au-delà desquelles la santé est affectée pour les axes routiers de 53 dB Lden (en journée moyenne) et 45 dBnight la nuit.

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

Délibéré en séance le 05/11/2024

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, *présidente par intérim*,  
Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,

# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale 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.....9
- (2) L'Autorité environnementale 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.....10
- (3) L'Autorité environnementale 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.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande au préfet d'examiner la légalité du SCoT et du PLU au regard des dispositions applicables du Sdrif de 2013.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier les choix du projet, au regard de scénarios alternatifs envisageables, en ce qui concerne notamment les enjeux bruit, consommation d'espaces, paysage et biodiversité.....12
- (6) L'Autorité environnementale 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.....14
- (7) L'Autorité environnementale 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 OAP n° 6 et chemin du Colombier, et d'ajuster en conséquence les mesures d'évitement et de réduction des incidences sur la biodiversité.....16
- (8) L'Autorité environnementale 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 de l'étude.....16
- (9) L'Autorité environnementale recommande : - de démontrer l'efficacité des mesures de gestion des eaux pluviales, en particulier les composantes liées à l'infiltration et à 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.....18
- (10) L'Autorité environnementale 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.....19

(11) L'Autorité environnementale 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 ou 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 après la réalisation des opérations envisagées dans le secteur du projet ; - de définir des mesures visant à ne pas exposer pas 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.....20