

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

56, Avenue de St Cloud

78011 Versailles

Téléphone : 01.39.20.54.30

Télécopie : 01.39.20.54.87

Adresse courriel : greffe.ta-versailles@juradm.fr

Greffé ouvert du lundi au jeudi de
9h à 16h30 et de 9h à 16h le vendredi

<https://versailles.tribunal-administratif.fr>

2503065-4

Maître PITTI-FERRANDI Marc
130 Rue de Rivoli
75001 PARIS

Dossier n° : 2503065-4

(à rappeler dans toutes correspondances)

L'ASSOCIATION SAUVEGARDONS LES
COTEAUX DE MAREIL c/ PREFECTURE DES
YVELINES

COMMUNICATION D'UN MÉMOIRE EN DÉFENSE

Maître,

J'ai l'honneur de vous communiquer copie d'un mémoire en défense présenté par la partie suivante : AARPI FRÊCHE ET ASSOCIES, dans l'instance enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

L'original de ce document est accompagné de 1 pièce(s) dont vous trouverez, ci-joint, copie(s).

Dans le cas où ce mémoire appellerait des observations de votre part, celles-ci devront être produites en 2 exemplaires dans les meilleurs délais. Vous êtes dispensé de produire des copies dans le cadre d'un dossier faisant l'objet d'une communication électronique au moyen d'une téléprocédure.

Afin de ne pas retarder la mise en état d'être jugé de votre dossier, vous avez tout intérêt, si vous l'estimez utile, à produire ces observations aussi rapidement que possible.

Le cas échéant, les pièces accompagnant vos observations devront être numérotées, énumérées sur un bordereau d'accompagnement et fournies en autant d'exemplaires.

L'état de l'instruction de ce dossier peut être consulté avec le code d'accès confidentiel T78 - 2503065 - 19127 sur le site internet <http://sagace.juradm.fr>.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation le greffier,

À Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les
Conseillers composant le Tribunal administratif de
VERSAILLES

MEMOIRE EN DEFENSE N°2
SUR LA REQUÊTE N°2503065

POUR : **SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS**

Ayant pour avocat :

Maître Patrick E. DURAND
(FRÊCHE & ASSOCIÉS A.A.R.P.I.)
Avocat au Barreau de Paris
21, avenue Victor Hugo - 75116 PARIS
Tél. 01.44.17.13.13 -Fax. 01.44.17.13.00

CONTRE : **L'association Sauvegardons les Coteaux de Mareil (ASCM) ; les Consorts
LEBORGNE ; les Consorts BILODEAU ; les Consorts VINET ; les Consorts BECHU**

Ayant pour avocat : **Maître Marc PITTI-FERRANDI**

(AARPI TERRANOSTRA AVOCATS)
130, rue de Rivoli
75001 Paris

DISCUSSION

En complément de son précédent mémoire, l'exposante vient précise que le projet, et notamment la demande de permis de construire, ont préalablement fait l'objet d'une participation du public par voie électronique au titre de l'article L.123-19 du Code de l'environnement (**Pièce n°1**).



PAR CES MOTIFS

Et tous autres à produire, déduire, suppléer au besoin même d'office, l'exposante conclue qu'il plaise au Tribunal administratif de **Versailles** :

A TITRE PRINCIPAL :

- **REJETER** la requête comme infondée ;

A TITRE SUBSIDIAIRE :

- **APPLIQUER** en tant que de besoin l'article L. 600-5 et/ou l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme ;
- **APPLIQUER** en tant que de besoin l'article L. 181-18 du Code de l'environnement ;

EN TOUTE HYPOTHESE :

- **CONDAMNER** l'association Sauvegardons les Coteaux de Mareil-Marly, les Consorts LEBORGNE, les Consorts BILODEAU, les Consorts VINET ainsi que les consorts BECHU la somme de 3.000 € au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

Fait à Paris, le 29 août 2025

Patrick E. DURAND

(FRECHE ET ASSOCIES A.A.R.P.I)

BORDEREAU DE PRODUCTIONS

Maître Patrick E. DURAND (FRECHE & ASSOCIES A.A.R.P.I), Avocat Associé au barreau de Paris, demurant 21, avenue Victor Hugo - 75116 PARIS - Tél. 01.44.17.13.13. - Fax. 01.44.17.13.00 - Vestiaire R 211

COMMUNIQUE

Pièce n°1 : Bilan de la PPVE

BORDEREAU DE PRODUCTIONS

Maître Patrick E. DURAND (FRECHE & ASSOCIES A.A.R.P.I), Avocat Associé au barreau de Paris,
demeurant 21, avenue Victor Hugo - 75116 PARIS - Tél. 01.44.17.13.13. - Fax. 01.44.17.13.00 -
Vestiaire R 211

COMMUNIQUE

Pièce n°1 : Bilan de la PPVE

PROJET IMMOBILIER – CHEMIN DE LA BUTTE À MAREIL-MARLY



PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

**PREALABLE A LA DELIVRANCE DE L'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT
ET DU PERMIS DE CONSTRUIRE EN VUE DU PROJET IMMOBILIER SITUE
CHEMIN DE LA BUTTE A MAREIL-MARLY (78)**

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

JANVIER 2025

PREAMBULE

En application de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, la participation par voie électronique permet d'assurer une participation du public en phase « aval » dans le cadre de « projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement ».

Il en va notamment des demandes d'autorisation de défrichement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale, lorsqu'elle porte sur une surface inférieure à 10 hectares mais également des projets de travaux, de construction ou d'aménagement, soumis aux demandes de permis de construire, et donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.

L'organisation de la procédure de participation par voie électronique (ci-après « PPVE ») est régie par les articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement.

La mise à disposition du dossier s'est déroulée du mercredi 20 novembre 2024 à 00h00 au jeudi 19 décembre 2024 à 23h59 inclus, soit 30 jours calendaires consécutifs.

Le public pouvait déposer ses observations sur le registre dématérialisé par Internet à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/defrichement-pc-violettes> ainsi que par courriel à l'adresse suivante : defrichement-pc-violettes@mail.registre-numerique.fr.

La présente « Synthèse des observations et propositions » est établie en application du cadre législatif et réglementaire prescrit pour une telle procédure.

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU PROJET	4
a) Présentation de la maitrise d'ouvrage	4
b) Localisation du projet	4
c) Origine du projet	5
d) Description du projet	9
2. ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (PPVE)	11
a) Cadre législatif et réglementaire	11
b) Déroulement de la PPVE	12
3. OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS RECEUILLIES	15
a) Analyse quantitative	15
b) Les contributions du public	16
4. SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS	17
a) Présentation des observations/remarques du public par thème	17
b) Réponses apportées aux observations/remarques du public par thématique	19
1. Thématique « Imperméabilisation du site »	19
2. Thématique « Nuisances du projet »	22
3. Thématique « Biodiversité »	25
4. Thématique « Paysage »	30
5. Demandes de précisions sur le projet et ses composantes	32
5. ANNEXES A LA SYNTHESE	34

1. PRESENTATION DU PROJET

a) Présentation de la maîtrise d'ouvrage

Le projet immobilier est sous maîtrise d'ouvrage de la société SAS NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS.

Maitrise d'ouvrage

NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS

Siège social : 25 allée Vauban, 59110 LA MADELEINE
Bureaux : 2 rue Olympe de Gouges, 92600 ASNIERES-SUR-SEINE

Celia.MARTIN@NEXITY.fr
SMENDES@NEXITY.fr

Société par actions simplifiée



b) Localisation du projet

Localisé au centre de la commune, **le projet se situe Chemin de la Butte**, sur les coteaux de Mareil-Marly à proximité directe de la gare, du groupe scolaire, de la mairie et du centre ancien.

Il est circonscrit au Sud-ouest par le chemin des Sablons Noirs et par le chemin du Clair, au Sud-est.

Situé au lieu dit « Les Violettes », **le projet porte sur une emprise foncière totale de 17 450 m²** et comprend 7 parcelles cadastrées : D 1381 et D 1382 ; D 430, D 431, D 432, D 433 et D 434.

Plan des abords



Emprise cadastrale du site



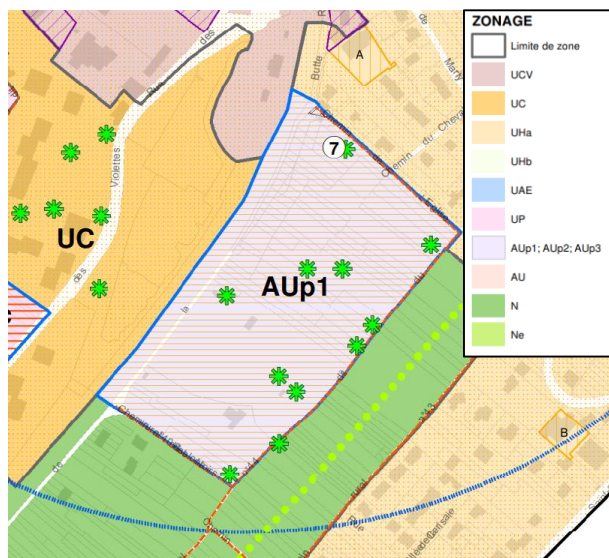
En termes d'occupation, **l'emprise est en grande partie boisée mais accueille également : plusieurs constructions qui sont dans un état dégradé, un verger et des arbres à enjeux de conservation et une prairie.**

En contrebas de la voie ferrée et du coteau, le site est entouré de jardins, de friches et de bois.

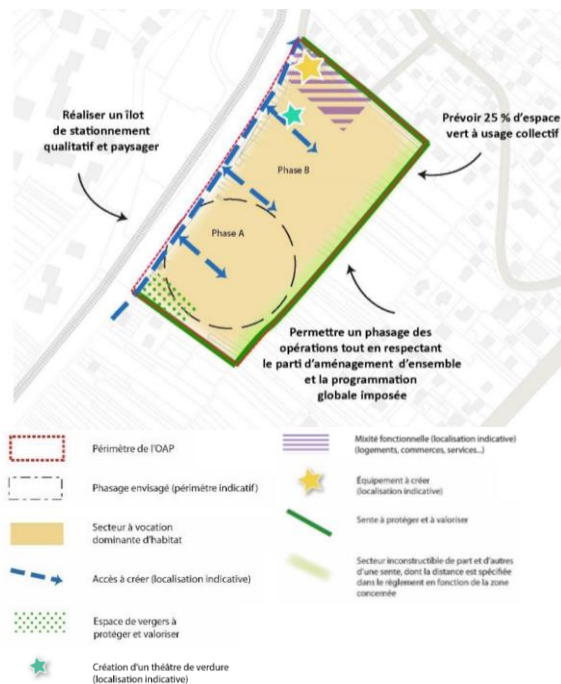
La zone de projet fait l'objet d'un zonage spécifique AUp1 dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mareil Marly correspondant à un « secteur de projets en extension de l'urbanisation destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'OAP n°2 - « Les Violettes ».

Plan de zonage du PLU en vigueur sur le site de projet



OAP sectorielle n°2 « Les Violettes »



c) Origine du projet

Le foncier nécessaire au projet objet de la présente PPVE est aujourd'hui maîtrisé par l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France (EPF IdF) pour le compte de la ville de Mareil-Marly.

L'aménagement du secteur a fait l'objet d'un concours lancé par la ville de Mareil-Marly et que NEXITY a remporté en 2022 mais uniquement pour l'aménagement de la phase A du périmètre de l'OAP sur la base d'un projet architectural exclusivement sur cette emprise.

L'emprise du projet objet de la PPVE constitue une réserve foncière permettant à la ville de réaliser un nouveau quartier résidentiel aux typologies de logements diversifiées, en plus de contribuer à son échelle, à la production de logements sociaux sur le territoire mareillois.

En effet, l'Etat, via la loi SRU, impose à la commune de Mareil-Marly la construction de plus de 380 logements sociaux, garantissant un usage conforme aux besoins de la population. Le SDRIF impose par ailleurs de construire autour des gares.

La révision en 2020 du PLU avait permis de clarifier la constructibilité sur le territoire mareillois en définissant clairement les zones à construire et celles nécessitant une protection afin de protéger la biodiversité et de définir une trame verte et bleue cohérente entre la Seine et la forêt de Mareil-le-Roi.

Dans ce cadre, le PLU avait reclassé en zone naturelle environ 33 hectares et laissé en zone à urbaniser une quinzaine d'hectares.

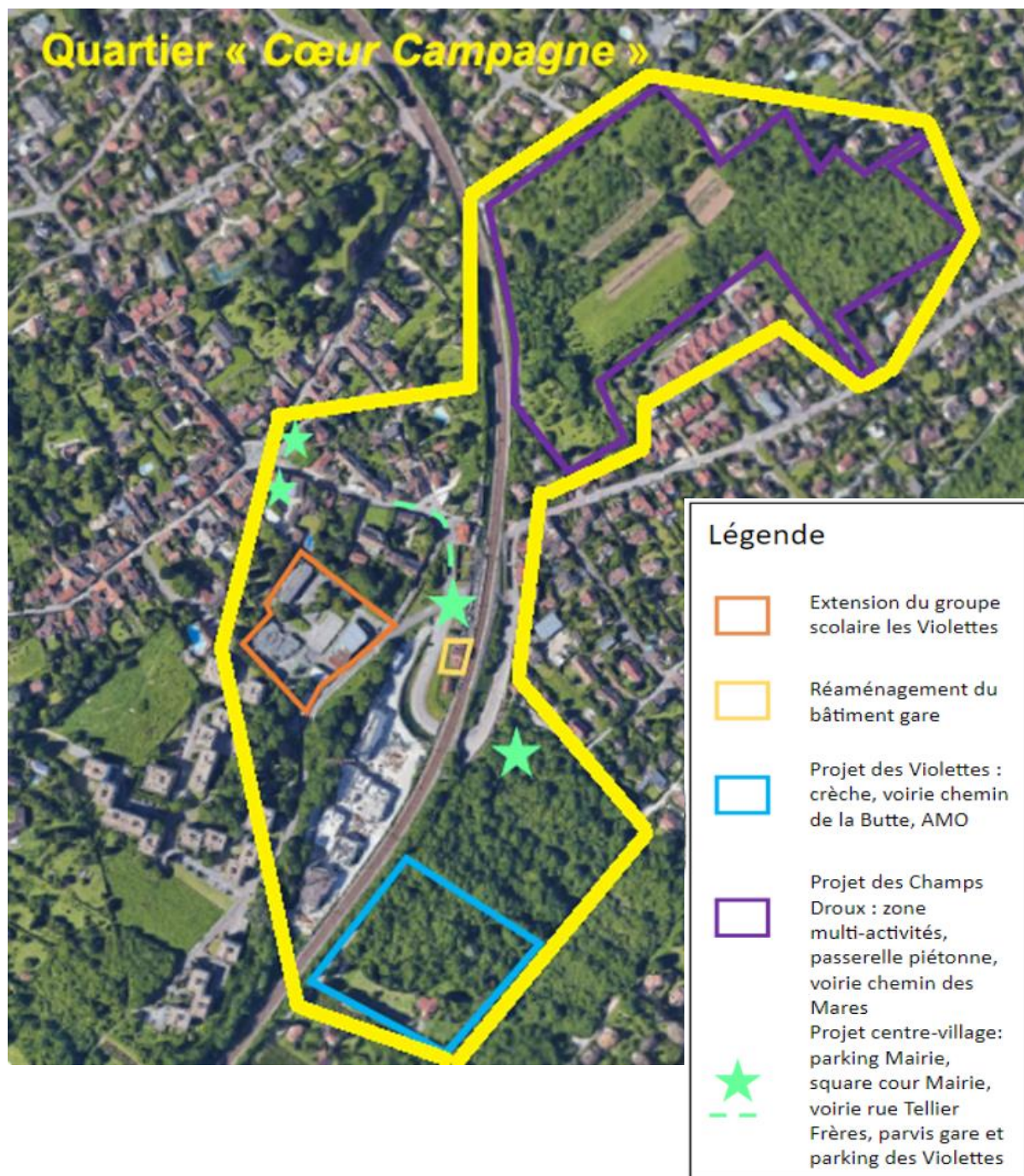
Tous les terrains disponibles permettant une densification du tissu urbain à Mareil-Marly ont ainsi été fléchés pour accueillir une proportion notable de logements sociaux, au-delà des 25% réglementaires.

De plus, 5 grandes zones de construction ont été fléchées avec des OAP, dont le secteur « des Violettes », qui a été retenu et intégré dans le nouveau PLU.

Ces OAP, en plus d'assurer une production de logement intègrent également des ambitions environnementales fortes en termes de construction.

Ce projet fait par ailleurs partie du projet de développement quartier « Cœur Campagne » qui a été lauréat du concours « 100 Quartiers Innovants et environnementaux » (QUI) piloté par la Région Ile de France.

Une subvention de 4 millions a été obtenue dans ce cadre pour le projet « Cœur campagne », dont un quart directement pour le projet « Violettes ».



Ce quartier « Cœur Campagne » pour lequel la commune a candidaté dans le cadre du projet « 100 Quartiers écologiques et innovants » est situé en plein cœur du village.

Les équipements publics concernent un périmètre de 16 hectares répartis autour de la future station Tram-train, comprenant la mairie, le pôle scolaire, le bâtiment voyageurs de la gare récemment acquis par la commune ; à ce périmètre « public » s'ajoutent deux zones à urbaniser (AU), la zone AU dite des « Violettes », sur 4 hectares, et la zone AU dite des « Champs Droux », sur 6 hectares, toutes deux situées à moins de 300 mètres de la future station du Tram-train.

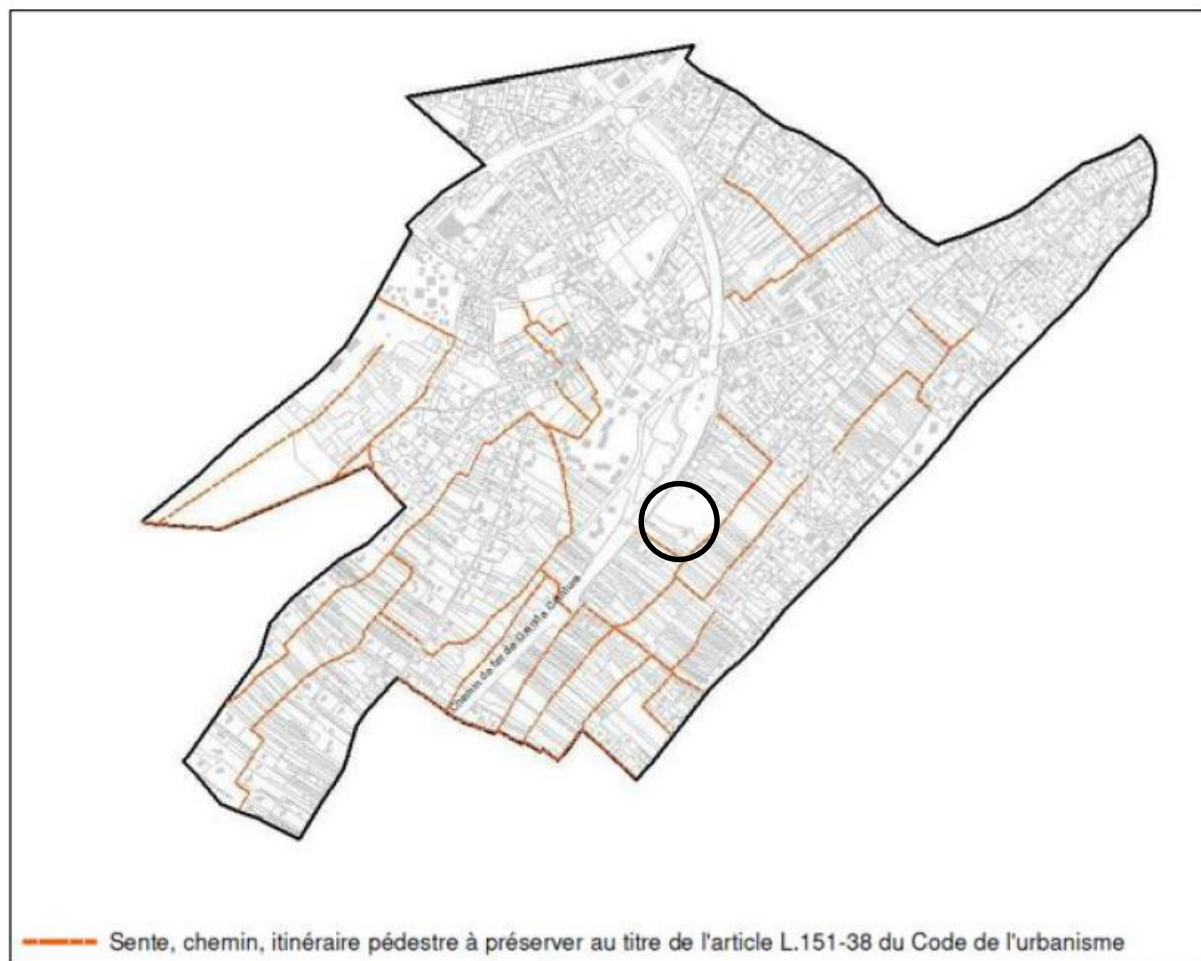
Ainsi, les différents éléments du projet « Cœur Campagne » s'articuleront autour de ces polarités. La configuration du village fait que ce cœur, ce centre village, est très connecté à la nature.

En effet, celle-ci est omniprésente, dans les sentes (réseau qui maille le village), dans les parcelles privées, dans les résidences où une large place est dédiée aux espaces verts, dans les futurs projets pour lesquels le PLU impose 25 % d'espaces naturels, par la proximité de la forêt domaniale et par cette large zone naturelle sur laquelle la commune souhaite déployer un projet écologique.

Outre la trame verte sur laquelle le quartier « Cœur Campagne » se situe, la zone est également concernée par la trame bleue.

En effet, lavoirs et ru se situent à proximité immédiate et une zone humide abritant des espèces protégées de salamandres fait notamment l'objet d'un programme de renaturation menée par la Commune.

Carte des sentes préservés dans le PLU – Rapport de Présentation, Tome Justifications, p.139



L'objectif de ce quartier est de renforcer l'attractivité du village en vitalisant davantage le centre du village (dénommé dans le projet « Cœur Campagne ») par de multiples actions de modernisation, d'aménagements, de réalisation d'équipements publics et de logements.

Naturellement ce large programme est réfléchi et pensé avec une grande attention portée à la qualité de vie à laquelle tiennent les Mareillois et aux spécificités du village : son ambiance familiale, ses liens de proximité, humains et festifs, son art de vivre entre campagne et ville, le charme de ses sentes.

L'espace bâti représente 57% de la surface du territoire communal.

Ainsi et dans ce quartier « Cœur Campagne », la construction de logements sur le site dit « des Violettes » d'une crèche municipale / halte-garderie et d'un théâtre de verdure, site desservi par une nouvelle voirie est envisagée.

Ainsi le site comprendra des logements (dont des logements sociaux) répartis entre logements en maison intergénérationnelle, logements en pension de famille, portés par un bailleur social et enfin logements en acquisition libre.

La diversité et l'innovation des modes d'habitat garantiront la mixité sociale et le bien-vivre ensemble.

Régie par l'OAP « Les Violettes », la densité du secteur est légèrement supérieure à celle prescrite par le SDRIF (35 lgts/ha), soit 40 logements par hectare.

L'aménagement de la zone inclut la création d'une voie d'accès pour les véhicules, puisque l'actuel chemin de la Butte n'est adapté qu'à une circulation occasionnelle à voie unique.

Les circulations douces seront en outre renforcées par la création d'aire de stationnement en entrée de site dont le traitement sera perméable, et par un maillage de venelles à l'intérieur du site, connecté au maillage de sentes existant.

L'ensemble de l'aménagement est étudié dans une démarche de développement durable.

Une attention particulière sera portée à l'intégration environnementale, en conformité avec la Charte Eco-quartier (Charte signée en mars 2019, démarche de labellisation en cours), à la qualité et à la variété architecturale (biophile et organique), ainsi qu'à sa volumétrie.

L'assez forte déclivité du terrain (10%) et les axes de ruissellement seront pris en compte (des études sur la gestion des eaux pluviales seront menées par la maîtrise d'œuvre).

Les pentes pourront être exploitées pour la conception architecturale en escalier, dans le respect de la topographie existante et sans mouvement de terre susceptible de dénaturer le site.

Est prévu dans le périmètre la conservation d'un verger, et un quart de la superficie doit être consacré à des espaces verts de pleine terre à usage collectif, sur 1/2 hectare. Est prévue en particulier la création d'un théâtre de verdure, lieu culturel et récréatif, innovant par sa conception en matière de développement durable.

Des espaces collaboratifs tels que des jardins partagés doivent être prévus selon les termes de l'OAP.

Enfin et en cohérence avec l'augmentation des capacités d'accueil du groupe scolaire, **la Commune prévoit sur ce site, la construction d'une nouvelle crèche municipale et d'une halte-garderie, la crèche actuelle devenant insuffisante, inadaptée et dans une maison louée à un propriétaire particulier.**

Le besoin évalué autour de 2025 est d'une trentaine de berceaux, compte tenu de l'existence à Mareil de deux micro-crèches privées.

TA-Versailles 2503065 - reçu le 29 août 2025 à 14:29 (date et heure de métropole)

Le projet immobilier comprend plusieurs typologies de construction allant de R+1 à R+2+A et regroupant :

- 102 logements (12 maisons individuelles, 37 logements collectifs en accession, 25 logements sociaux et 28 logements pour une pension de famille)
- une crèche,
- 107 places de stationnement (dont 59 en sous-sol),
- un théâtre de verdure, un square de jeux bois,
- un verger conservé et un espace boisé/vert conservé.

Au total, l'opération de construction porte sur la création d'environ 7 687 m² SDP et nécessite préalablement des travaux de défrichement sur une emprise d'environ 11 158 m².

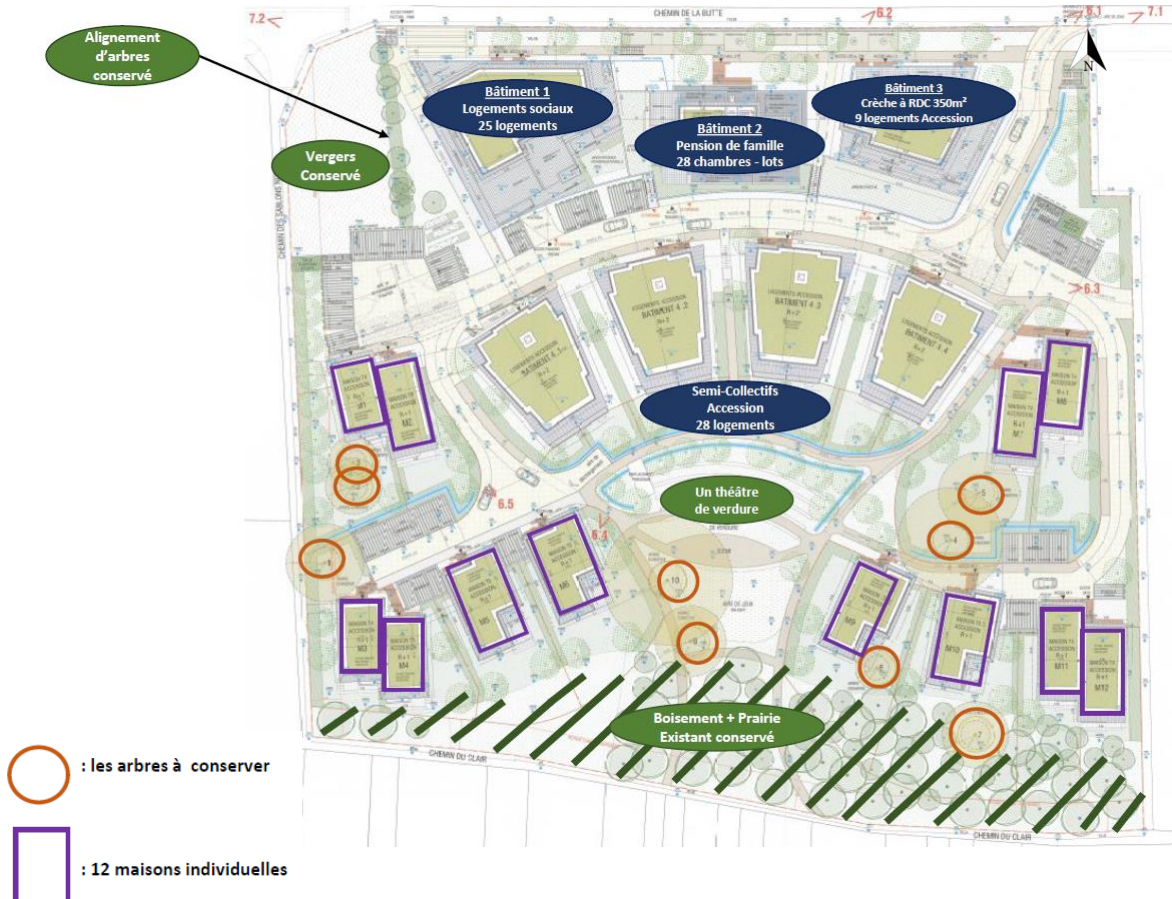
L'aménagement du projet a été pensé dans le but de limiter la place de la voiture et privilégier les mobilités douces avec notamment l'implantation de sentes douces et venelles.

Le projet a pour vocation d'être vertueux dans sa dimension environnementale.

Une recherche permanente d'optimisation de l'impact sur le milieu naturel a été effectué à travers :

- le développement de bâtiment dans une logique durable
- un travail sur le volet paysager (paysagiste : PLANTAGO) afin d'adapter le projet aux ambitions environnementales / paysagères locales mais également au regard de la sensibilité écologique du site
- une réflexion sur l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration naturelle des eaux de pluies

Plan masse du projet et répartition des constructions sur le site



Une recherche permanente d'optimisation de l'impact sur le milieu naturel a été effectuée à travers :

- **Le Développement de bâtiment dans une logique durable** par :
 - La mise en place de construction mixte bois/béton
 - Une limitation des déblais sur site (mouvements de terres internes)
 - L'installation d'une chaufferie biomasse et de pompes à chaleur
 - Le respect des bâtiments à la réglementation thermique en vigueur (RE2020) avec une ambition environnementale seuils 2025 et gage d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre
- **Un travail sur le volet paysager** (paysagiste : PLANTAGO) afin d'adapter le projet aux ambitions environnementales / paysagères locales mais également au regard de la sensibilité écologique du site par :
 - Une prise en compte du respect de biodiversité locale dans les choix de plantations du projet et dans l'aménagement des extérieures (abris, gestion de pentes...)
 - La conservation d'une partie de la frange boisée existante au sud du projet et d'un bout de prairie naturelle
 - La conservation du Verger, ainsi qu'un alignement d'arbres sur ce secteur présentant des enjeux de conservation
- **Une réflexion sur l'imperméabilisation des sols** de façon à favoriser une infiltration naturelle des eaux de pluies par :
 - La gestion des premières pluies par évapotranspiration (au moyen d'une rétention en toitures végétalisées)
 - La mise en œuvre d'emplacement de stationnement en pavé gazon,
 - Le développement de noues plantées et de dispositif de rétention par tranchée drainante, afin d'assurer une reprise des pluies décennales

Enfin, l'organisation du projet qui présente plusieurs produits et s'inscrit en corrélation dans l'environnement permettra une véritable mixité sociale au sein de la Ville de Mareil-Marly.

2. ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (PPVE)

a) Cadre législatif et réglementaire

Le régime de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) est fixé par les articles L.123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement.

Conformément aux articles L.123-19 et R123-1 du Code de l'environnement, les demandes d'autorisation de défrichement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale, lorsqu'elle porte sur une surface inférieure à 10 hectares, doivent faire l'objet d'une PPVE. Il en va de même pour les demandes de permis de construire, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas (article L.122-1 du code de l'environnement).

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser le projet.

Se rapportant à la première autorisation nécessaire au projet conformément à l'article L.122-1-1 III du Code de l'environnement, soit l'autorisation de défrichement, elle fut ouverte et organisée par l'autorité compétente, dans le cas de ce projet, le préfet des Yvelines.

Toutes les dépenses relatives à l'organisation matérielle de cette participation sont à la charge du maître d'ouvrage du projet. Le public est informé de l'organisation de la consultation, 15 jours au moins avant l'ouverture de la PPVE, par plusieurs moyens de publicité à la charge de l'autorité compétente.

Le dossier soumis à la participation du public par voie électronique comprend les mêmes pièces que le dossier d'enquête publique. Il est mis à disposition du public par voie électronique.

Les décisions ne peuvent définitivement intervenir avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation.

Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée (en l'espèce la Préfecture des Yvelines) dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours à compter de la date de début de la participation électronique du public.

À l'issue de la participation du public, l'autorité administrative compétente pour autoriser le projet rend public, par voie électronique sur son site Internet, au plus tard à la date de publication de la décision et pendant une durée de 3 mois minimum, les documents suivants :

- La synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte,
- Les observations et propositions déposées par voie électronique,
- Ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

En application des dispositions générales de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet soumis à évaluation environnementale doit également être transmise par son auteur à l'autorité environnementale et aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet.

On rappelle qu'en l'espèce, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de défrichement est le Préfet des Yvelines et celle pour statuer sur la demande du permis de construire est Monsieur le Maire de Mareil-Marly.

Au terme de cette procédure, le Préfet des Yvelines et le Maire de Mareil-Marly statueront, chacun dans leur domaine, sur la demande de défrichement et sur le permis de construire.

b) Déroulement de la Participation du Public par Voie Électronique

La procédure s'est déroulée de la façon suivante :

- une demande d'examen au cas par cas a été menée afin de savoir si le projet devait faire l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L.122-1 et R.122-2 du code de l'environnement, reçue complète le 24 février 2023 ;
- une décision de la DRIEAT en date du 3 avril 2023 (décision n°DRIEAT-SCDD-2023-066) a soumis à évaluation environnementale le projet d'aménagement ;
- une demande de permis de construire N°PC 78367 23 G0015 fut déposée par NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS le 21 décembre 2023, complétée le 10 avril 2024 et le 18 juin 2024 ;
- une autorisation de défrichement a également été déposée PAR NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS en date du 22 janvier 2024 et complétée le 22 mars 2024 ;
- l'étude d'impact a été remise en annexe auxdites autorisations (PC11 du permis et pièce 7 de l'autorisation de défrichement) datée du 27 novembre 2023 ;
- un avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) daté du 24 juillet 2024 (avis n°MRAE APJIF-2024-046) a ensuite porté sur l'étude d'impact du projet relative aux travaux de défrichement et au projet de construction ;
- la PPVE s'est enfin déroulée du mercredi 20 novembre 2024 à 00h00 au jeudi 19 décembre 2024 à 23h59 inclus, soit 30 jours calendaires consécutifs.

1. Modalités de mise à disposition : Ouverture et publicité

Conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement, l'avis d'ouverture de la PPVE ([Annexe 1](#)) a fait l'objet d'un affichage en préfecture (Préfecture des Yvelines – 1 rue Jean Houdon – 78010 Versailles cedex) et en mairie de MAREIL-MARLY (2 rue Tellier Frères – 78750 Mareil-Marly) ainsi que sur les abords du site du projet, au niveau de 23, chemin de la Butte et du chemin des Marivaux, le 4 novembre 2024, soit 16 jours avant le démarrage de ladite procédure ([Annexe 2](#)).

Cette affichage a en outre été maintenu pendant toute la durée de la procédure, soit jusqu'au 19 décembre 2024 inclus ([Annexe 2](#)).

La publication de l'avis d'ouverture dans la presse a été réalisée le 4 novembre 2024 au sein des journaux Les Echos et Le Parisien ([Annexes 3 et 4](#)), soit plus de 15 jours avant le démarrage de la procédure de participation du public.

L'arrêté et l'avis d'ouverture de la PPVE ont été mis en ligne sur le site de la Préfecture des Yvelines (<http://www.yvelines.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public>) et sur celui de la Ville de Mareil-Marly (<https://www.mareil-marly.fr/Accueil/3055/5606>) dès le mercredi 20 novembre 2024.

De l'ouverture de la procédure de participation du public du mercredi 20 novembre 2024, minuit, jusqu'à sa fermeture le jeudi 19 décembre 2024 à 23h59, le site internet dédié à la procédure <https://www.registre-numerique.fr/defrichement-pc-violettes> a été ouvert au public et lui a permis d'accéder à l'ensemble des pièces du dossier et au registre dématérialisé.

Pendant toute la durée de la procédure de consultation du public :

- Le site internet dédié fut accessible au public via les sites internet de la Préfecture des Yvelines et de la Ville de Mareil-Marly ;
- Les pièces du dossier, sous format papier, ont également été déposées, pendant toute la durée de la mise à disposition à la préfecture de Versailles (Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques – 1 avenue de l'Europe) du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 15 h 45 ;
- Les observations et propositions du public ont pu être déposées :
 - sur le registre dématérialisé accessible sur le site dédié : <https://www.registre-numerique.fr/defrichement-pc-violettes>
 - par courriel à l'adresse suivante : defrichement-pc-violettes@mail.registre-numerique.fr

2. Le dossier mis à la disposition du public

Le dossier soumis à la procédure de participation du public par voie électronique consultable sur le site dédié (<https://www.registre-numerique.fr/defrichement-pc-violettes>) comportait les pièces suivantes :

- La note juridique et synthétique du projet,
- Le dossier de demande de défrichement et ses annexes,
- Les avis émis sur le permis de construire
- Le dossier de demande de permis de construire N°PC 78367 23 G0015,
- L'étude d'impact, son résumé non-technique et ses annexes,
- L'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact,
- Le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale et ses annexes

3. Le registre dématérialisé

Pendant toute la durée de la procédure, les observations, propositions ou questions du public pouvaient être recueillis que par voie électronique, sur le registre dématérialisé accessible depuis :

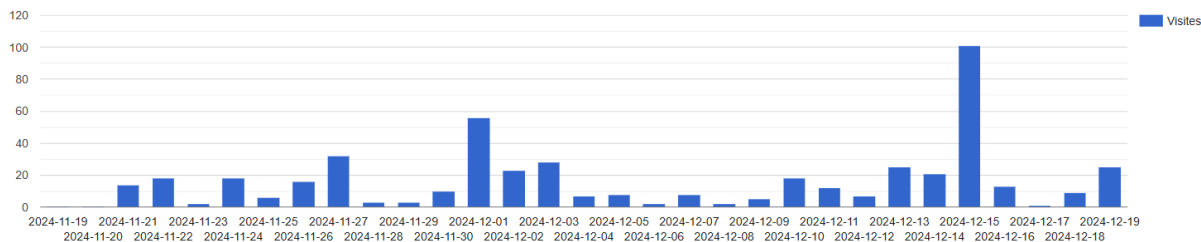
- le site internet dédié à la procédure, à savoir : <https://www.registre-numerique.fr/defrichement-pc-violettes>
- et le courriel suivant : defrichement-pc-violettes@mail.registre-numerique.fr

Le site a été visité 351 fois sur la période de mise à disposition du registre pour un total de 208 visiteurs, ce qui indique que certains visiteurs ont consulté le site plusieurs fois.

Le nombre de visites s'échelonne de la manière suivante.

Le dossier a fait l'objet d'un pic intérêt 3 jours avant la fin de la procédure, avec **101 visites le 15 décembre 2024**. Les trois derniers jours font état de moins d'une quarantaine de visites avec 25 visites le 19 décembre 2024, dernier jour de la PPVE :

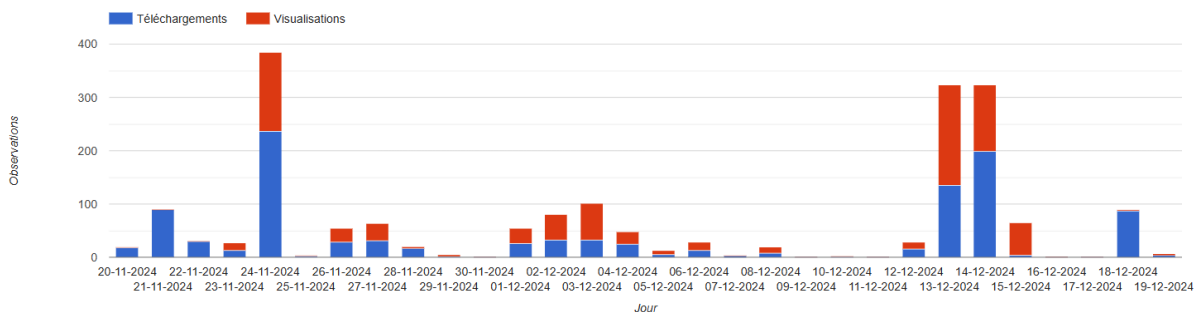
Nombre de visites par jour (Source : PubliLégal)



4. La consultation et le téléchargement du dossier

D'après les statistiques fournies par l'hébergeur du site dédié à la PPVE (PubliLégal), et pendant la durée d'ouverture du registre, **il y a eu 1 057 téléchargements et 824 visualisations de documents**.

Statistiques de visualisation et de téléchargement des documents (Source : PubliLégal)



Les pièces téléchargées ou visualisées le plus sont les suivantes :

Documents les plus téléchargés ou visualisés pendant la PPVE	Nombre total de téléchargements des pièces	Visualisation des pièces
Note juridique et synthétique du projet VF PPVE V4	28	13
Carte des surfaces défrichées par parcelles cadastrales	22	9
Plan de situation	20	10
Plan Cadastral Parcelles Mareil-Marly	20	9
PC2 - Plan de Masse	20	10
2024-07-24 Avis de la MRAE Mareil-Marly 78 – défrichement/aménagement quartier les violettes	15	10
Avis émis sur le PC – avis CA Saint Germain Boucle de Seine Service cycles de l'eau	15	10
PC6.4 - Théâtre de Verdure (perspective)	15	8
PC6.2 - Vue 02 - Chemin de la Butte Rive Nord-Est (perspective)	15	6
02-Plan de Situation du Terrain	15	6
1-Liste des avis emis dans le cadre de l instruction du permis de construire	14	9
PC6.1-Vue 01- Chemin de la Butte Angle Nord (perspective)	14	8
Plan de défrichement	13	9
PC11 - Etude d impact 27 novembre 2023	13	10
DRIEAT-SCDD-2023-066 (décision cas par cas)	13	7
cerfa 13632-08 VF signé (autorisation de défrichement)	13	7
Autorisation Maire de Mareil-Marly au dépôt de la demande de défrichement	13	7
Attestation propriétaires valant autorisation au dépôt de la demande de défrichement	13	6
PC6.5-Maison Semi Enterrée (perspective)	13	10
00- PC2 – Cartouche PLAN MASSE	13	7
Autorisation défrichement Ville + BSM	12	10
29 11 23 Attestation de vente CSTS ANTELME-BOURGOIN à EPFIF	12	9
PC3.6 - Coupe II-JJ - Maison M1-M2	12	8
Plan défrichement avec projet	11	9
Mémoire en réponse avis EI Mareil 11-2024	11	9
Copie AAE ACTE CSTS BEGE -NEXITY IRPGP	11	5
Annexe A bis - Attestation absence phase 2 NEXITY 2023	11	5
PC3.6 - Coupe SS-TT - Maison M11-M12	11	7
Pv17-Tableau surface de plancher	11	6
PC17.2-Tableau indiquant le Nb de logements	11	6
01-Cartouche PC1	11	5
Autorisation défrichement Bien sans maitre	10	7
....	...	...
Toutes pièces confondues	1 057	824

Tous les documents ont été téléchargés, avec un nombre de téléchargement constant, allant de 1 à 28 téléchargements selon les documents.

Les pièces les plus téléchargées sont les suivantes :

- **Note juridique et synthétique du projet (28) ;**
- **Carte des surfaces défrichées (22) ;**
- **Les plans de situation, cadastraux et masse du projet (20).**

3. OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS RECUEILLIES

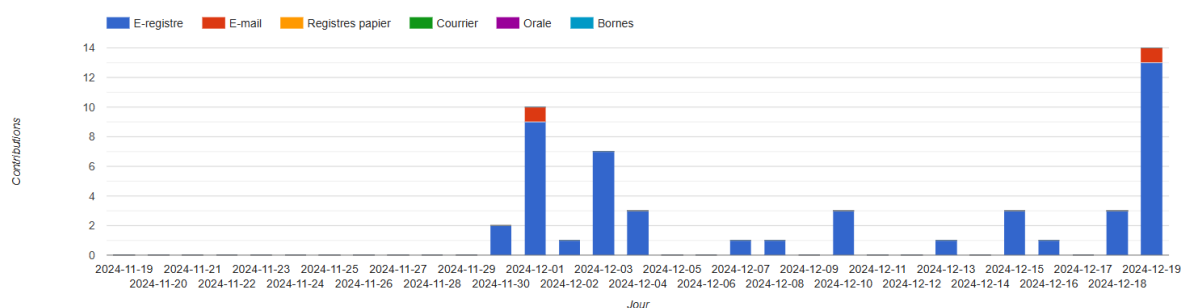
a) Analyse quantitative

À la clôture de la PPVE, 50 contributions (dont deux doublonnées, **soit 48 contributions au final**) ont été publiées sur le registre électronique, soit une moyenne de près d'1,7 dépôts par jour (48 e-contributions, voir [Annexe 5](#) ; et 2 contributions par mail doublonnées [Annexe 5 bis](#)).

Le nombre de contributions déposées est extrêmement variable en fonction des jours.

On note une large participation en début de procédure (23 contributions sur 48 soit 48% des contributions ont été déposées entre le 30/11/2024 et le 3/12/2024) ainsi qu'en toute fin de la PPVE (15 contributions sur 48 soit 31% des contributions ont été déposées le 19/12/2024).

Nombre de contributions déposées par jour (Source : PubliLégal)



Au total, les contributions relèvent de 26 contributeurs, plusieurs contributions pouvant émaner en effet d'un même contributeur (voire déposées le même jour et à la suite) :

- Contributeur 1 (7 contributions en date du 01 décembre 2024 entre 09h21 et 10h54 : @3, @4, @5, @6, @7, @8, @9) ;
- Contributeur 2 (6 contributions en date du 19 décembre 2024 entre 20h26 et 23h57 : @42, @44, @46, @47, @49, @50) ;
- Contributeur 3 (4 contributions en date du 19 décembre 2024 entre 00h35 et 11h26 : @35, @36, @37, @38) ;
- Contributeur 4 (3 contributions en date du 03 décembre 2024 entre 12h28 et 13h03 : @15, @16, @19)

Ces quatre contributeurs portent à eux seuls 42% du nombre total des contributions déposées.

Selon notre analyse par lecture analytique des observations, sur ce total de 48 observations :

- **18 contributions sont défavorables (38%),**
- **15 font l'objet de réserves / inquiétudes sans prises de position tranchée (31%),**
- **14 contributions relatent des demandes de précisions – neutres (30%),**
- **et 1 contribution est favorable au projet.**

On relèvera enfin que l'hébergeur du site dédié à la PPVE laissait la possibilité de déposer anonymement une observation (**7 observations anonymes** sur 48 soit environ 15% des contributions).

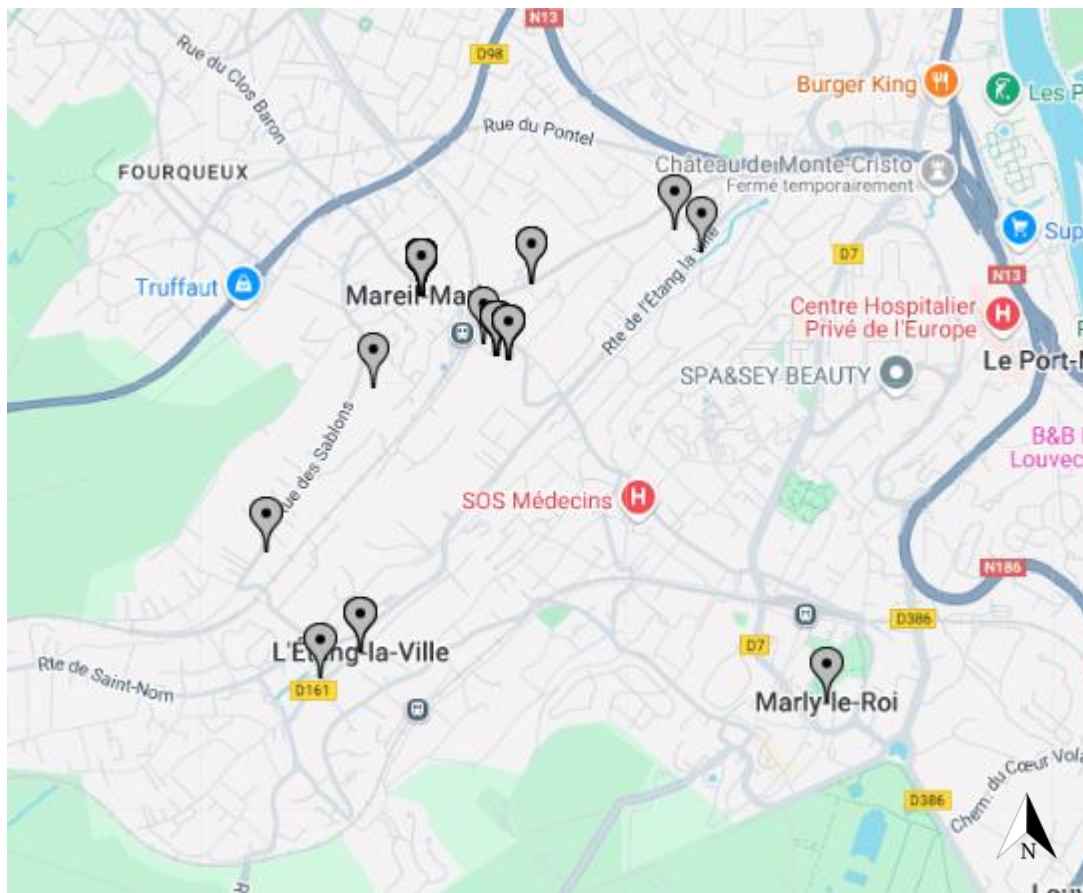
b) Les contributions du public

1. Analyse géographique des contributions

Les contributeurs ayant indiqué leur adresse résident soit sur la commune de Mareil-Marly (en très grande majorité) soit sur celle de l'Étang-la-Ville.

Ils résident pour beaucoup sur le centre-ville (de Mareil-Marly ou de l'Étang-la-Ville) et la gare de Mareil-Marly jouxtant le projet au Nord.

Origine des contributions (source : PubliLégal)



2. Contributions d'associations

1 association s'est exprimée pendant la PPVE (2 contributions au total) : l'Association « Sauvegardons les Coteaux de Mareil » (association loi du 1^{er} juillet 1901, déclarée le 19 septembre 2020).

Les domaines d'activités de cette association portent sur : « Environnement, cadre de vie / actions de sensibilisation et d'éducation à l'environnement et au développement durable ».

3. Autres contributeurs

Les autres contributions ont été des contributions individuelles.

Les contributions pouvaient se faire en se déclarant non pas comme un particulier mais comme un « organisme ».

8 contributions ont été déposées en renseignant la catégorie « Organisme » : « Résident » et « Riverain ».

4. SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

a) Présentation des observations/remarques du public par thème

Pour les besoins de la synthèse, les observations** ont été regroupées suivants **5 thèmes classés** en fonction du nombre de contribution :

- **Imperméabilisation du site** (en particulier les sous-thématiques « Assainissement » et « Ilot de chaleur urbain ») représentant 10 remarques issues des contributions (@11, @14, @21, @22, @25, @29, @32, @33, @34 et @39) ;
- **Nuisances du projet** (en particulier la sous-thématique « Circulation ») représentant 8 remarques issues des contributions (@1, @2, @10, @13, @21, @25, @29 et @43) ;
- **Biodiversité** représentant 8 remarques issues des contributions (@7, @8, @11, @21, @29, @32, @34 et @36) ;
- **Paysage** (se rapportant à la proximité du site avec un monument historique) représentant 4 remarques issues des contributions (@23, @24, @26 et @32) ;
- **Demandes de précisions sur le projet et ses composantes**, représentant 8 remarques issues des contributions (@4, @5, @6, @10, @15, @16, @43 et @46).

*** plusieurs remarques peuvent composer le cas échéant une seule contribution.*

Il est à préciser que :

- les observations/remarques propres au refus d'aménager ce secteur urbain ou critiquant les orientations programmatiques arrêtées entre la ville de Mareil-Marly et le maître d'ouvrage (par exemple le choix d'implanter des logements sociaux sur ce site, le nombre de stationnements prévus...) ou relevant de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur (instruction du permis de construire en cours) ne peuvent faire l'objet d'une réponse du maître d'ouvrage (contributions @1, @2, @3, @20, @24, @28, @31, @33, @35, @37, @40, @41, @42, @44, @45, @47 et @49) ;
- il en est de même pour celles se rapportant à l'aménagement des phases A et B de l'OAP les Violettes (contributions @13, @18, @38, @40 et @43) ou à l'utilisation de logements vacants plutôt que la réalisation de nouvelles constructions (contributions @11, @17 et @23). Ces remarques ont déjà été relevées par l'Autorité Environnementale dans son avis du 24 juillet 2024 et ont fait l'objet d'un mémoire en réponse du maître d'ouvrage. Cette pièce était mise à la disposition du public dans le cadre de la PPVE (*pièce 5-Mémoire en réponse à l'avis et ses annexes*) ;

Pour rappel, concernant l'aménagement de l'OAP les Violettes, le projet, objet de l'étude d'impact et du permis de construire/demande d'autorisation de défrichement qu'il nécessite, porte uniquement sur l'emprise foncière constituée des parcelles D138, D1382, D430, D431, D432, D433 et D434.

L'extension du projet prévue dans l'OAP comme une phase B, n'est aujourd'hui pas définie (l'EPFIF et la commune n'ont à ce jour, ni maîtrise foncière, ni désigné aucun maître d'ouvrage pour son aménagement) et aucune étude spécifique d'aménagement, d'urbanisme et technique n'a été réalisée. Il conviendra avec les services de l'Etat, de la région, du département et de la commune, de définir à plus long terme le devenir de cette zone, de son intérêt à être sanctuarisé ou urbanisé.

Concernant l'utilisation des logements vacants sur la commune plutôt que la construction de nouveaux logements, mobiliser ce vivier nécessite des politiques publiques appropriées (investissement, réglementation, fiscalité) pour inciter les propriétaires à remettre ces logements sur le marché, favoriser la rénovation et la réhabilitation du parc et redynamiser les quartiers où les logements vacants sont nombreux. **De plus, toutes les zones en centre ville qui peuvent faire l'objet d'une densification ont été fléchées dans le PLU et seront utilisées pour le rattrapage SRU lorsqu'elles seront disponibles à la vente.**

Il est erroné de dire qu'il y a 80 logements disponibles à Mareil. En effet, il existe un turn-over important avec des ventes régulières (environ 60 par an d'où ce chiffre de l'INSEE) et quelques successions compliquées.

Il s'agit de pavillons qui ne permettent pas de construire des immeubles.

Ces 3 dernières années la commune a transmis régulièrement à la DDT les projets de vente pour étudier la faisabilité de préemption pour construction.

Sur 229 DIA transmises, un seul projet a abouti permettant la création de 9 logements sociaux.

- on notera également la présence d'une contribution ([contribution @30](#)) ne remettant pas en cause le projet mais pouvant œuvrer à des améliorations (selon les capacités techniques et financières du maître d'ouvrage et en lien avec la Ville) et pour laquelle aucune réponse à ce stade ne pourrait être apportée par le maître d'ouvrage, ainsi qu'une contribution positive ([contribution @27](#)) ;
- enfin, on relèvera qu'une pétition contre le projet des Violettes, lancée par l'association « Sauvageons les coteaux de Mareil », sur la plateforme Change.org et créée depuis le 1^{er} juin 2024 fait état d'un total de **404 signatures**. Les résultats de cette pétition (toujours en cours) constitue l'ensemble de la [contribution @49](#) (voir [Annexe 5](#), à partir de la page 77, [Annexe 5 bis](#) ou [Annexe 7](#)).

Le mode d'organisation de cette pétition est très critiquable avec une présentation partielle et partielle du projet, notamment dans le texte d'accompagnement sur FaceBook.

La plupart des signataires y ont participé avant la publication de la PPVE et la diffusion du dossier complet.

Par ailleurs, et sur les 404 signatures recueillies, seuls 81 habitaient Mareil ; nombreux pétitionnaires n'habitent même pas la région, voir la France.

b) Réponses apportées aux observations/remarques du public par thématique

Pour chaque thématique, il a été recensé les remarques et/ou les questions pour y apporter des réponses.

1. Thématique « Imperméabilisation du site »

Extraits des contributions :

@11 : « Le rejet des EP, même à débit régulé, qui nécessite une liaison directe du projet des Violettes à la Route de l'étang par le chemin des Trémelles nous inquiète encore un peu plus (inondations fréquentes le long du ru de l'Etang la ville) »

@14 : « Une partie des eaux usées semblent destinées à retrouver celles de la route de l'Etang via le chemin du Clair et celui des Trémelles, mais où sont les recherches concernant ces 2 chemins dans l'étude d'impact environnemental ? (...) Ou déboucheront les eaux fluviales en cas de fortes pluies (ce qui est de plus en plus fréquent) ? »

@25 : « Par ailleurs, pour ce projet, de nombreux points importants apparaissent flous ou insuffisants : (...) gestion de l'eau déjà problématique aujourd'hui. »

@29 : « La route de l'Etang la Ville est actuellement entravée par des problèmes liés aux fortes pluies de 2024 qui ont entraîné un ruissellement important (..) Envisager de nouvelles constructions nous semble donc irréaliste dans les conditions actuelles ».

@32 : « un risque accru d'inondations à cause du ruissellement des pluies qui ne seront plus absorbées par le sol étant donné la trop grande artificialisation du site - un réseau d'assainissement qui n'a pas été dimensionné pour absorber tout ce surplus et qui déborde en cas de fortes pluies »

@33 : « Envisager de nouvelles constructions est irréaliste dans les conditions actuelles en raison de la sous-dimensionnement du réseau des égouts qui impactent régulièrement les habitants de l'étang la ville en contrebas »

@21 : « Déboiser cette zone revient également à renforcer les effets du réchauffement climatique. »

@22 : « faut-il une nouvelle fois continuer d'artificialiser les sols, de créer un nouvel îlot de chaleur, de supprimer un espace entièrement boisé en ne gardant qu'une douzaine d'arbres »

@39 : « En abattant une quantité significative des arbres et de la biodiversité du quartier des Violettes, ce projet participe à la destruction des précieux alliés qui nous permettront de lutter contre les péripéties à venir liées au changement climatique. »

Concernant l'imperméabilisation du site, on rappelle que celle-ci reste limitée.

En effet, le projet prévoit le développement d'environ 1,08 ha d'espaces perméables nouveaux soit 62% de l'emprise du projet et hors emprise boisée/prairies conservée ni verger et alignement d'arbre portant à près de 1,4 ha d'espaces perméables au total) répartis entre :

- Environ 5 998 m² d'espaces verts pleine terre,
- Environ 2 927 m² d'espaces végétalisés sur dalle et revêtements perméables,
- Environ 1 890 m² de toitures végétalisées,
- Environ 3 086 m² de surfaces boisées/prairies/verger/alignement d'arbres conservées.

Ces nouvelles surfaces présentent deux objectifs : maintenir l'infiltration naturelle sur le site et assurer un confort thermique nouveau sur la parcelle à travers un confort ménagé par l'organisation des bâtiments et leur distance les uns des autres (espaces de respiration nouveaux)

En effet, les arbres, majoritairement au feuillage caduc, favorisent la mise à l'ombre des espaces piétonniers et des façades en été et l'ensoleillement en hiver.

Pour les périodes chaudes, celles-ci sont atténuées par l'évapotranspiration des plantes et des arbres, et par la rétention des eaux pluviales dans les jardins de pluie, les noues, et l'ensemble des zones plantées.

En lien avec cette perméabilité nouvelle recherchée, et concernant la gestion des eaux pluviales, le projet doit faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau.

Ce dossier (dossier de Déclaration au titre des articles R214-1 et suivants du Code de l'Environnement) est en cours, et devra préalablement validé par la Police de l'eau afin de lancer le chantier de construction.

Il permettra de garantir la bonne prise en compte des enjeux en matière « assainissement » et ce, en lien avec les caractéristiques naturelles de l'environnement existant. Pour information, la gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement du PLU de Mareil-Marly.

Il est donc considéré une gestion à la parcelle de la pluie décennale avec rejet à débit limité de 1 l/s/ha sous dérogation technique. A cet égard et sur l'ensemble du projet, le principe appliqué consiste à gérer au maximum les eaux par stockage et infiltration dans les espaces verts. Une G2 AVP a été réalisée et révèle une perméabilité relativement faible, qui ne permettra pas de gérer les eaux pluviales uniquement par infiltration.

Un stockage avant rejet au réseau à débit limité sera réalisé en complément. Les eaux pluviales seront gérées de manière indépendante en fonction de leurs localisation : les parcelles privées ne pourront recevoir les eaux des espaces public.

En termes de rejet au réseau d'assainissement eau pluviale (la gestion des eaux pluviales a été conçu en considérant une séparation stricte des eaux pluviales et des eaux usées), le site présente une forte déclivité, en conséquence le point de rejet se fera sur le côté sud-ouest de la parcelle.

Ce point n'étant pas le point bas de la parcelle, des surprofondeurs sont prévues. Il sera nécessaire de créer un réseau par le chemin des Tremelles afin de se connecter au réseau existant (le tracé est validé dans le cadre de l'instruction du permis de construire).

Le rejet à débit régulé s'effectuera ensuite au niveau du réseau public d'eaux pluviales situés au niveau de la route de l'Etang (le rejet a été travaillé avec les services techniques municipaux).

A cet égard et concernant les capacités du réseau de la rue de l'Etang-la-Ville d'accueillir ces raccordements, une note complémentaire est en cours de rédaction et sera communiquée en annexe du présent bilan (annexe 8) pour diffusion au public.

Au droit même du site et à cause des contraintes combinées du parcellaire, du nivellement et de la zone protégée, 2 points de rejets sont prévus tous deux sur le chemin des Mariveaux :

- le point situé vers le milieu du côté Ouest. C'est le point de rejet principal de la parcelle.
- le point sud-ouest qui servira de rejet pour les logements B1 à B4 (pavillons localisés sur l'extrémité sud-ouest du site).

Localisation des ouvrages de gestion - Source : OGI

Ouvrages de gestion EP

Noues à redans

Surface = 666 m²

Volume stocké = 127 m³

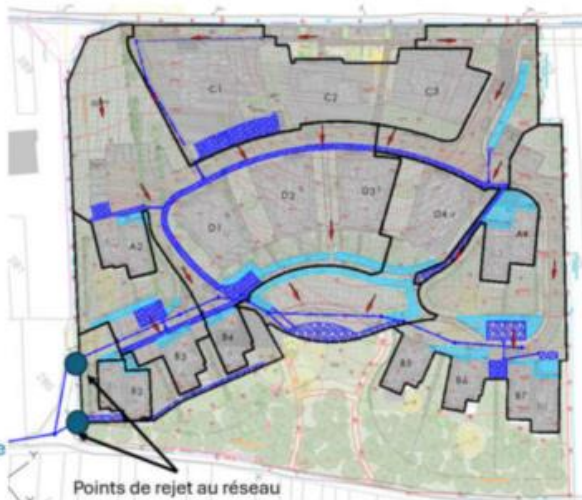


Structures drainantes

Surface = 797 m²

Volume stocké = 210 m³

La zone sud n'est pas récupérée et ruisselle



Dans le cadre de la demande de déclaration loi sur l'eau, la transparence hydraulique du projet doit notamment être regardée pour un épisode de retour 100 ans afin de s'assurer que le projet ne dégrade la situation des zones situées en aval.

La transparence hydraulique doit permettre d'assurer un maintien et un rétablissement des écoulements naturels.

Selon les premières simulations, le projet épouse le nivellement existant du terrain.

Les écoulements existants seront respectés dans leur globalité.

L'ensemble des écoulements notamment ceux pour un épisode d'occurrence 100 ans sera proche des écoulements existants sur le terrain du projet. Ils s'effectueront en partie Sud du site, à destination des espaces boisés conservés.

Les risques de ruissellement des eaux pluviales sur les parcelles du projet sur les parcelles situées en aval sont limitées voir inexistantes.

Axe de ruissellement pour la pluie de retour 100 ans - Source : OGI



On notera également que les sentes, objets de travaux, seront restituées sous forme de sentes comme cela a été fait pour la sente des Sablons il y a quelques années.

Concernant le phénomène d'îlot de chaleur induit par la substitution d'une friche boisée par le développement de nouvelles constructions, les effets du projet en phase exploitation ont été présentés au public dans le cadre du mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale (ainsi qu'au sein de l'annexe H du mémoire en réponse).

Pour rappel et selon les simulations, actuellement, le terrain est considéré comme faiblement sujet aux effets d'ICU la nuit voire considéré comme un « îlot de fraîcheur » de jour, en raison de l'importante végétation haute (> 70% de la surface des îlots), de l'ombrage créé par les arbres et de la faible surface imperméable (peu de surfaces bâties).

En situation projetée, **les effets d'ICU liés à l'imperméabilisation modérée du site restent limités en raison des choix retenus pour la conception du projet :**

- limitation des zones de cheminements,
- choix de revêtements plutôt clairs pour ces cheminements,
- mise en œuvre de toitures végétalisées,
- préservation d'espaces verts, végétalisation qualitative des espaces libres,
- réalisation de noues et jardins de pluie.

2. Thématique « Nuisances du projet »

Extraits des contributions :

@1 : « *Il suffit de venir faire un tour un jour d'école à 8h30 au centre pour constater que les infrastructures ne sont pas compatibles avec autant de nouvelles constructions !* »

@2 : « *la création d'une centaine de logement ramènera un flux routier important. Le village déjà congestionné par la circulation n'est pas structurée pour absorber le projet.* »

@13 : « *Les infrastructures routières sont elles adaptées pour accueillir autant de monde dans le centre historique de Mareil-Marly sans nuire considérablement à la vie des habitants du centre ville historique ?* »

@25 : « *pour ce projet, de nombreux points importants apparaissent flous ou insuffisants : problèmes de circulation et de stationnement dans le quartier* »

@29 : « *l'existence d'un tracé de route débouchant à l'intersection du chemin de l'église et du chemin de la butte nous paraît totalement irréaliste et impossible* ».

@43 : « *Compte-tenu que la circulation est déjà difficile dans le centre village aux heures de pointe, (...), il nous paraît indispensable de prévoir une voie d'accès à l'OAP des Violettes dimensionnée pour les véhicules depuis la route de l'Étang-la-Ville afin de délester autant que possible le nouveau trafic généré dans le centre village et de diminuer son impact : nuisances routières, sonores, olfactives.* »

@21 : « *En qualité de résidents du Chemin de la Butte, nous nous interrogeons par ailleurs sur les nuisances que ce déboisement va entraîner pour notre vie quotidienne [phase travaux]* »

@2 : « *Les structures [équipement scolaires] ne permettront pas d'absorber convenablement le projet.* »

@45 : « *107 places de parking prévu pour 102 logements, ce n'est pas suffisant, nous allons aggraver la situation du stationnement à Mareil Marly.* »

Concernant les nuisances induites par le trafic généré par le projet en phase exploitation, on rappelle qu'une étude circulation a été menée dans le cadre de l'étude d'impact du projet par un bureau d'étude spécialisé et indépendant.

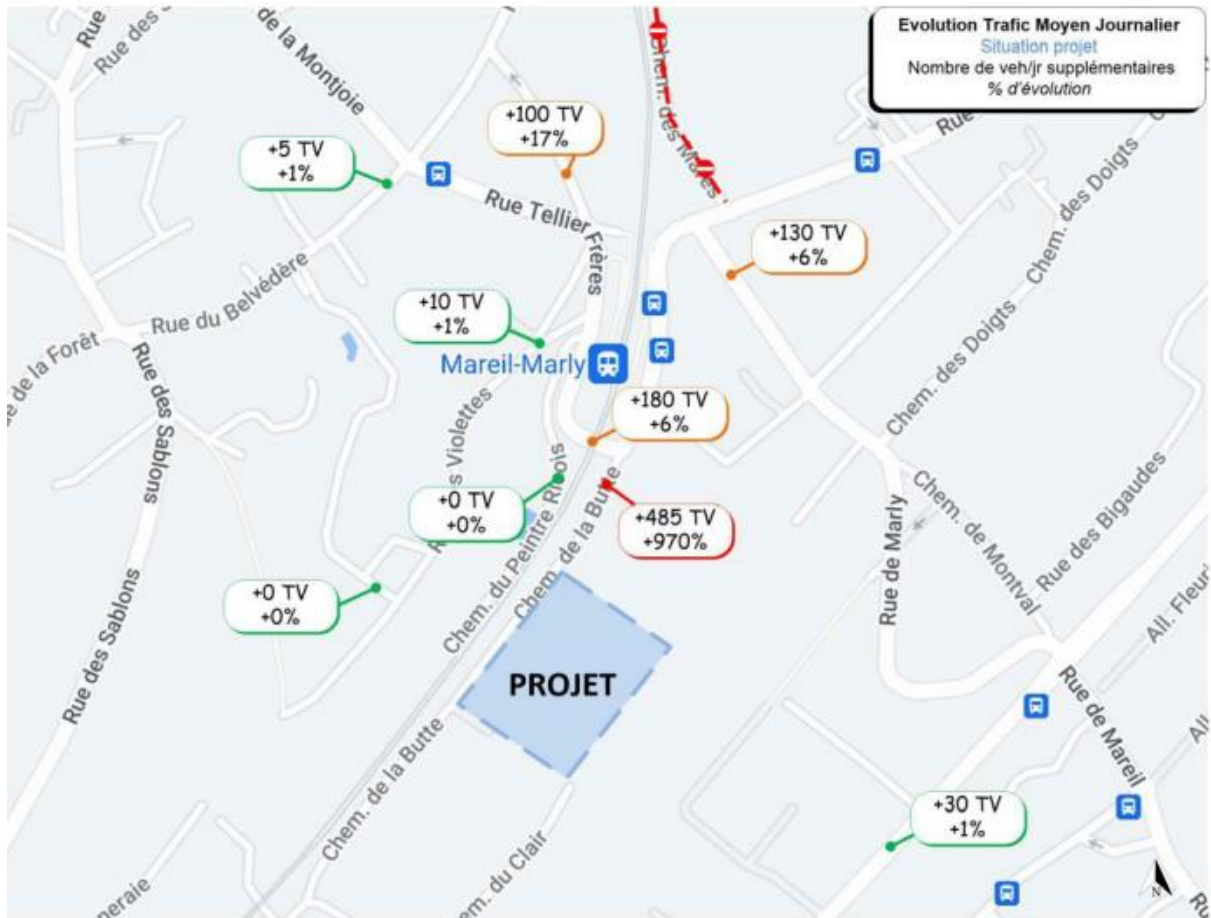
Son objet était d'identifier les points de blocages et les évolutions possibles sur le secteur, contribuant à la fois au projet et à une meilleure desserte de la commune.

Ainsi et selon les comptages réalisés en 2023, le trafic moyen journalier étant assez faible dans le secteur (moins de 100 véhicules/j au droit du chemin de la butte), les volumes de trafic les plus importants avaient été relevés sur le Chemin de Montval (au Nord du site) ainsi que sur la route de l'Étang-la-ville (RD161, au Sud).

Selon les simulations en phase « Exploitation », l'augmentation des flux induits par le projet à l'échelle du réseau représente au maximum 65 UVP/h supplémentaires, induits par les nouveaux programmes.

En intégrant ces flux nouveaux au réseau viaire local existant et selon le bureau d'étude de circulation, **les conditions de circulation sur le réseau restent inchangées (si ce n'est éventuellement l'ajout d'un véhicule dans les files d'attente) et absorbables bien qu'un impact est à observer sur la desserte directe du projet (chemin de la Butte) où le trafic est aujourd'hui quasi nul.**

*Évolution du Trafic Moyen Journalier prévisionnel du secteur en situation projet par rapport à la référence actuelle –
Source : CDVIA, 2023 (extrait de l'étude d'impact p.329)*



Concernant les nuisances induites par la phase « Chantier » (défrichage/construction des bâtiments) et afin de limiter le plus en amont possible les impacts concernant l'ensemble des nuisances sur site pendant la réalisation des travaux, la maîtrise d'ouvrage s'appuiera sur une « Charte Chantier Exemple », appelée aussi « Charte chantier à faibles nuisances » pour ce projet, que toute entreprise intervenant sur le chantier sera tenue de suivre.

Les principes et mesures prévus par cette charte ont été présentés au public au sein de l'étude d'impact du projet, pièce de la présente PPVE (informations disponibles au sein des pages 220 à 289 de la PC11).

Pour rappel, il s'agit d'un cahier de prescriptions environnementales à mettre en place sur le chantier, afin de :

- limiter les nuisances et les risques sanitaires susceptibles d'être causés aux riverains,
- les risques pour la santé et la sécurité du personnel de chantier, et les pollutions de proximité (sol, air, eau),
- pour protéger la biodiversité, et pour limiter les consommations (eau, énergie, transport), les nuisances (poussières, boues, bruits, livraisons et stationnements de véhicules, abords du chantier, etc.), et la quantité de déchets mis en décharge.

Elle comprendra aussi des mesures pour la bonne information des riverains.

En amont du chantier (défrichage puis construction), NEXITY produira cette charte et un plan d'installation du chantier pour réfléchir à limiter les nuisances et pollutions. Il est encore un peu trop tôt pour fournir un plan à ce stade.

Cette charte fera l'objet d'une application stricte pendant le chantier par les entreprises, ainsi qu'une surveillance.

Ces mesures comporteront par exemple :

- Organisation des travaux en fonction des périodes de pertes des feuilles des arbres caducs ;
- Mettre en place des clôtures efficaces et d'aspect visuel agréable ;
- Maintenir et contrôler régulièrement l'état de propreté des abords du chantier ;
- Prévoir un dispositif de nettoyage des roues des véhicules aménagé avant la sortie du chantier pour éviter les salissures sur la voirie publique ;
- En préparation de chantier, l'entreprise générale devra étudier les procédures pour fluidifier les flux d'engins et les diffuser aux autres entreprises. Ici les camions bloqueront peu la circulation car ils pourront rentrer entièrement et rapidement sur le site en chantier. Un soin particulier devra être porté sur la gestion des carrefours, cela sera inscrit dans la charte chantier ;
- Le chargement et le déchargement des matériaux seront réalisés à l'intérieur de l'emprise du chantier ;
- Le chantier sera implanté afin de protéger les habitations les plus proches ;
- Pour réduire les émissions de poussières, une aire de lavage sera installée pour les roues des camions en sortie de chantier, les camions seront bâchés quand cela est nécessaire et des dispositifs d'arrosage lors des travaux générateurs de poussières seront mis en place.

Concernant le besoin en termes d'équipements publics induit par le projet, et comme présenté dans l'étude d'impact, environ 38 enfants supplémentaires liés à la réalisation du projet (de moins de 25 ans) ont été estimés.

Parmi ces derniers, environ 17 enfants induits par le projet devraient avoir besoin de se répartir au sein des équipements existants sur le territoire dont 5 enfants en école maternelle et 8 enfants en école primaire.

Le site bénéficie de la proximité (moins de 500 m) du groupe scolaire « Les Violettes » qui a fait l'objet d'une importante extension entre 2022-2023 (13 classes et un centre de loisir).

Cet équipement pourrait être en capacité d'accueillir les besoins générés par la création de logements de l'opération (des échanges avec la ville sont menés afin de vérifier leur capacité par rapport au besoin).

Enfin et concernant le stationnement, on rappelle que compte tenu de sa proximité avec la gare de Mareil-Marly et en lien avec le PLU en vigueur (le projet reste conforme au dimensionnement prévu par la zone AU1p), **la présence de véhicule cherche à être minimisée sur le quartier avec pour objectif de réduire son impact sur la zone.**

Les voiries prévues pour la desserte des espaces lotis, seront accompagnées de zones de circulations douces permettant notamment la liaison vers le cœur urbain du village mais surtout vers la gare au Nord.

On notera également que dans les 28 logements sociaux de la pension de famille, il s'agira d'habitants qui ne sont généralement pas véhiculés.

3. Thématique « Biodiversité »

Extraits des contributions :

@2 : « *La bétonisation même noyé dans le paysage, ne fera qu'accroître la perte de la faune et de flore si vitale.* »

@7 : « *Pour connecter l'assainissement du projet à ce réseau, des travaux importants seront à mener chemin du Clair et chemin des Tremelles [qui] vont détériorer ces sentiers et avoir des conséquences importantes sur la faune, la flore (..) »*

@8 : « *un dossier CNPN est annoncé en cours de rédaction. Sa rédaction est elle terminée ? Si oui, pourquoi ne figure t'il pas dans les documents soumis au public ? »*

@11 : « *Notre association tient à rappeler la proximité d'un corridor écologique à proximité du projet matérialisé dans le plan de zonage du PLU (cf.OAP Sentes, biodiversité et paysage) »*

@29 : « *Le projet actuel ne laisse pas apparaître ce qui devrait être la règle pour sauvegarder les sentes, avec la vie végétale et animale qu'elles induisent. Il conviendrait de laisser une bande d'au moins 20 m le long de chaque sente »*

@32 : « *Avec pour conséquences - une perte d'habitats pour de nombreuses espèces protégées alors que la biodiversité est déjà fortement dégradée »*

@36: « *je ne vois rien sur l'érosion des sols et l'impact sur les habitations qui seront potentiellement moins protégées par cet écran végétal.* ».

La protection de la biodiversité est une préoccupation majeure de l'équipe municipale depuis son élection en 2018.

Pour bien comprendre la démarche poursuivie, il faut revenir à l'histoire de Mareil.

Le PLU en vigueur en 2018 ainsi que le Schéma directeur d'aménagement de l'Ile de France (SDRIF) prévoyait 50 hectares à construire à Mareil.

En 2014, un projet de ZAC multizones de 33 hectares allait être signé par la municipalité de l'époque, bloqué uniquement par un changement de majorité.

Il devait permettre la construction de toute la zone des Violettes jusqu'à l'Etang-la-Ville et jusqu'aux maisons de la route de l'Etang.

En sus l'Etat demandait à Mareil de construire plus de 350 logements sociaux afin de respecter la loi SRU et d'atteindre 25 % de logements sociaux ainsi que de construire autour de la future gare du tram 13.

En 2020, l'équipe municipale actuelle a voté un nouveau PLU avec l'ambition de protéger l'environnement et la biodiversité en remettant 33 hectares en zone naturelle tout en maintenant des zones de construction afin de permettre la conformité à la loi SRU.

Dans ces zones de constructions, des OAP ont été rédigées avec des critères exigeants de protection de l'environnement et du paysage.

La plus faible densité de construction possible a été imposée, des hauteurs d'immeubles faibles et un maintien important des espaces verts.

Les sentes ont été préservées par une OAP sentes et la création d'un PR (Parcours de randonnées de le FFR).

Remettre 33 hectares en zone naturelle (donc non constructible) dans une zone périurbaine à quelques kilomètres de Paris est rarissime et un effort majeur et avant-gardiste de protection de la biodiversité.

L'impact sur la biodiversité est minimisé grâce aux hectares préservés tout autour du projet et les critères environnementaux imposés dans les OAP.

Pour répondre plus précisément aux observations de la PPVE, nous tenons à rappeler **qu'une étude faune flore a été réalisée par un BET écologue spécialisé**, qui s'est rendu sur site (en 2022/2023), pour définir l'état existant du patrimoine naturel, les enjeux du site, les impacts éventuels du projet et les premières mesures d'évitement et de réduction des impacts sur ce milieu.

L'ensemble des observations de cette étude a été intégré à l'étude d'impact et mis à la disposition du public dans le cadre de la PPVE.

Dans le cadre du suivi du projet, et depuis l'étude d'impact et l'étude faune-flore, **NEXITY s'est associé à deux partenaires compétents en matière d'écologie urbaine** :

- Le bureau d'étude SYSTRA (expertise, conseil et maîtrise d'œuvre dans la conception/réalisation de mesures favorables à la faune, la flore et les milieux naturels) en charge de prospections supplémentaires (suivis faune/flore complémentaires dont une partie a été réalisée en 2024, définition des impacts du projet et des mesures d'évitement, réduction voire de compensation qui seront retenues) ;
- L'opérateur environnemental public « Seine et Yvelines Environnement », notamment en charge de la stratégie « compensation » du dossier.

En effet, et au vu des inventaires faune-flore qui avaient été réalisés lors de l'étude faune-flore initiale et des impacts du projet, un dossier dérogation espèce protégée (dit dossier CNPN) conformément à l'article L411-1 du Code de l'environnement est nécessaire préalablement au lancement du chantier (travaux de défrichement et de construction).

Le dossier CNPN mettra notamment en avant les enjeux identifiés sur l'aire d'étude, l'implication de cette dernière dans la trame verte locale, les impacts et les mesures imaginées notamment pour les milieux boisés ciblés par le dossier de défrichement.

A la suite de ce dossier, une analyse et une réflexion sur la mise en place d'un arrêté devront être effectuées par les services instructeurs et aucun travaux ne pourra débuter sans l'obtention de cet arrêté.

A ce titre, l'équilibre biologique et la préservation des espèces remarquables (protégées et/ou à enjeux de conservation) seront pleinement pris en compte dans le dossier CNPN ainsi que les impacts et mesures envisagées dans le cadre du projet.

En termes de temporalité, le dossier de dérogation pourrait être réalisé pour le début de l'année 2025 (sous réserve d'une consolidation de la contractualisation de l'ensemble des besoins compensatoires et en l'absence – restant à confirmer – d'enjeux forts à Chiroptères) et selon le planning prévisionnel suivant :

- Fin 2024 : Transmission d'une trame complétée des premiers enjeux et contexte projet et d'une première version du dossier pour relecture ;
- 01/2025 : échanges avec le service Nature et paysage / Département « Faune et Flore Sauvages » de la DRIAT sur le dossier ;
- 02/2025 : Transmission d'une version finale intégrant les réflexions communes NEXITY/DRIEAT pour dépôt du dossier par NEXITY.

En termes de procédure, la demande est instruite par la DRIEE qui en examine la complétude et la qualité.

Un avis est sollicité auprès d'une instance consultative, qui diffère selon le type de demande :

- projets d'aménagements soumis à étude d'impact : avis simple du Conseil national de la protection de la nature (CNPN) ;
- autres demandes : avis simple du Conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN),

Parallèlement, toutes les demandes de dérogation concernant des projets d'aménagements (soumis ou non à étude d'impact) font l'objet d'une consultation du public via le site Internet de la DRIEE.

Au stade actuel du dossier CNPN, **une note de synthèse portant sur les résultats du boisement, les impacts des travaux de défrichement et les derniers résultats des prospections faune-flore menées sur le site est annexé au présent bilan ([Annexe 6](#))**.

Synthétiquement :

- **Concernant la nature du bois** : la parcelle a été laissée en abandon depuis plusieurs décennies, favorisant un développement anarchique des végétaux. L'absence de gestion forestière a contribué à un enrichissement naturel, sans structuration écologique significative.

Les deux peuplements faisant l'objet d'une demande de défrichement montrent un intérêt patrimonial et environnemental commun.

La jeunesse des arbres traduit un stade préliminaire de développement, qui n'a pas encore atteint les caractéristiques d'une forêt mature. Les arbres de grande dimension (gros bois > 47,5 cm) représentent seulement 3% des peuplements.

La conservation ponctuelle des arbres les plus remarquables du site ainsi que le verger et alignement d'arbre permet d'assurer une continuité patrimoniale.

Ainsi, le défrichement envisagé, affectera une structure forestière peu complexe et relativement pauvre en biodiversité et ayant donc une incidence modérée sur l'intérêt écologique du territoire.

- **Concernant la faune du boisement** : la majorité des espèces observées (entre 2022 et 2024) liées au boisement sont communes en France, mais revêtent un enjeu réglementaire comme l'Orvet fragile (*Anguis fragilis*), l'Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*) ou encore la Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*). Quelques espèces d'avifaune présentent également un enjeu patrimonial comme l'Orite à longue queue (*Aegithalos caudatus*) et l'Accenteur mouchet (*Prunella modularis*) qui sont classés « quasi-menacé » sur la liste rouge régionale des oiseaux nicheurs d'Ile-de-France.

Ce boisement a donc un rôle dans le cycle de vie d'espèces d'avifaune, de reptiles et de mammifères communes protégées et patrimoniales.

Le projet, s'inscrivant dans une zone boisée plus importante, n'entraîne qu'une destruction partielle de l'habitat de ces espèces. Les zones forestières attenantes au projet sont conservées garantissant ainsi un habitat de report pour ces espèces.

Au regard de la surface impactée et de sa localisation, les habitats aux abords resteront favorables aux cortèges identifiés sur le périmètre projet.

Enfin, rappelons que la jeunesse du boisement et l'absence de dendro-microhabitats entraînent un faible potentiel d'accueil pour la faune.

- **Concernant la flore du boisement** : d'après les différentes études menées sur le secteur, le boisement ne présente pas d'espèces floristiques à enjeux patrimoniales ou réglementaires.

Néanmoins, plusieurs espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) ont été identifiées au sein du boisement dont une mention particulière pour le Chèvrefeuille arbustif (*Lonicera ligustrina*) qui colonise plus de 100 m² dans l'espace forestier.

Au regard de la flore, le boisement ne présente aucun enjeu si ce n'est la présence d'EVEE avérée et potentielle.

Concernant les corridors écologiques, et comme présenté au sein de [l'Annexe 6](#), la commune de Mareil-Marly comporte des espaces boisés identifiés au titre du SRCE d'Ile-de-France. Cependant, et au regard de la carte des composantes de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France, le site n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité ni aucun corridor écologique.

Il n'est pas non plus concerné par une zone où le SRCE a fixé un objectif de préservation et de renaturation.

Enfin, outre le tissu urbain qui enclave le boisement, une ligne ferroviaire fragmente le milieu. Cet élément de discontinuité est présent en bordure du projet.

La localisation du projet n'est donc pas un point clé permettant le bon fonctionnement et le maintien des corridors et de la trame verte locale.

Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue en région Ile-de-France – source : SILVAVENIR



Une contribution (@11) rappelle qu'une OAP « Sentes, biodiversité et paysage » est prévue au PLU en vigueur et signale que cette OAP ne semble pas compatible avec le projet.

Cette OAP matérialise notamment un espace de biodiversité à préserver au Sud de l'emprise du projet (voir ci-dessous).

OAP Sentes, biodiversité et paysage – source : PLU Mareil-Marly en vigueur



-  Sente à protéger et à valoriser
-  Secteur inconstructible de part et d'autres d'une sente, dont la distance est spécifiée dans le règlement en fonction de la zone concernée
-  Espace de vergers à protéger et valoriser
-  Espace de biodiversité à préserver
-  Cône de vue à respecter
-  Ru à préserver et valoriser

Nous confirmons la conservation de cette zone dans le cadre du projet, le contributeur ayant utilisé une superposition erronée du projet (voir p.24 de l'Annexe 5 et ci-dessous) en prenant en compte le projet d'aménagement envisagé à l'échelle des phases A et B de l'OAP Les Violettes présenté lors de la phase « Concours ».

En effet, le projet soumis à autorisation de défrichement et permis de construire ne porte pas sur ce périmètre de projet d'ensemble mais bien uniquement sur l'emprise foncière constituée des parcelles D138, D1382, D430, D431, D432, D433 et D434.

Par ailleurs, et comme expliquer dans l'étude d'impact, le plan masse a été affiné en lien avec les premières prospections faune-flore réalisées et l'élaboration du dossier de défrichement (voir plan masse ci-dessous).

Une augmentation des espaces « paysagers et arborés » du projet a été actée avec près de 1 308 m² de boisement/prairie conservés rendue possible par une compacité plus recherchée sur les bâtiments en frange Sud et une spatialisation en front de la limite parcellaire (plutôt que parallèle).

Extrait de la superposition erronée présentée en contribution et du plan masse du projet objet de la présente PPVE



A ce titre, **l'emprise du projet s'inscrit bien dans une continuité « urbaine » de Mareil :**

- Le site est localisé à moins de 300 mètres de la nouvelle gare (ce qui entraîne des obligations de constructions) et du tiers lieu hybride de la gare et à quelques centaines de mètres de l'école,
- L'emprise s'intègre en parfait miroir des 140 constructions de la rue de Ricois par rapport à la voie ferrée,
- les 4 hectares de l'emprise du projet constituent l'extrémité d'une bande de zones naturelles de plus de 30 hectares sauvegardés grâce au nouveau PLU.

4. Thématique « Paysage »

Extraits des contributions :

@23 : « Construire devant une église avec pour effet de la cacher est une aberration »

@26 : « Considérant l'importance de ce projet et la covisibilité de celui-ci avec l'église de Mareil-Marly, un avis express de l'ABF aurait été le bienvenu. »

@32 : « Sans parler de l'église St Etienne du 13ème S classé monuments historiques. Ce projet se trouve dans les 500m de protection d'un site classé. A quoi servent les architectes des bâtiments de France ? »

Le projet se situe dans le rayon des 500 m du périmètre des Monuments historiques de l'église Saint-Etienne.

Le permis de construire est donc soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Conformément à la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. le délai à disposition de l'ABF pour donner son accord est de deux mois pour tous les permis.

L'accord de l'ABF peut être assorti de prescriptions afin que le projet ne porte pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou des abords. À défaut d'accord de l'ABF, la demande d'autorisation de travaux ne peut être accordée. Un recours contre le refus de l'ABF peut être exercé par les demandeurs ou l'autorité compétente chargée de délivrer l'autorisation de travaux.

Si l'architecte des bâtiments de France participe à l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, il tient également un rôle prépondérant en amont de la réalisation des projets. Il peut être à ce titre consulté sur un avant-projet et formuler des observations qui permettront aux demandeurs d'adapter leur projet en fonction des enjeux patrimoniaux.

Dans ce cadre, et lors de la conception du projet, des échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France du secteur Nord-est (DRAC Ile-de-France) ont été menés en amont du dépôt du permis de construire.

Selon les échanges, la qualité de la pierre, la bonne couleur, les détails de garde-corps et la véritable plantation des espaces verts restent des enjeux importants pour l'opération.

Sur ces bases, les propositions de l'architecte ont pris en compte l'esprit « mareillois » et répondent à ce titre à la bonne prise en compte du patrimoine local dans le projet.

On rappellera également que, et de manière à minimiser l'impact paysager du projet pour les riverains avoisinants, la composition et l'implantation des volumes bâtis ont été réfléchis dans un objectif d'intégration et de respect du site.

L'analyse environnementale du site a permis de révéler des éléments remarquables à conserver et l'OAP précise que 25% de la superficie du périmètre de l'OAP sera consacré à des espaces verts de pleine terre dont un théâtre de verdure.

Le choix a été de valoriser sa position au centre du terrain.

Elle précise également que des percées visuelles doivent être préservées.

L'implantation des bâtiments a été soigneusement pensée pour prendre en compte ces paramètres : les bâtiments ont été conçus de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage préservé et aménagé.

La forme des constructions privilégiée est celle de « plots » ou des maisons individuelles, afin de permettre une intégration délicate dans l'environnement.

Sur le chemin de la Butte, une première séquence de trois bâtiments en R+2+A vient se positionner en entrée du quartier.

L'équilibre entre compacité et découpage des volumes permet de faire le trait d'union entre le village de Mareil-Marly et le terrain paysager.

Des terrasses sont ainsi créées permettant de donner des vues dégagées sur le paysage.

La déclivité du site permet d'intégrer en sous-sol semi-enterré des trois bâtiments un parking qui fait office de socle à l'ensemble.

Au centre du site, se positionnent autour du théâtre de verdure quatre bâtiments en R+2 accessible depuis la voie nouvelle de desserte du terrain.

Ces « plots » accueillent une majorité de logement duplex positionnés aux 4 angles des bâtiments.

Le vide entre chaque bâtiment est traité en espace paysager permettant de maintenir des vues vers le grand paysage et les coteaux de Mareil-Marly.

Enfin, de part et d'autre de ces « plots » sont implantés douze maisons individuelles dans la pente.

Ainsi, plusieurs orientations vont améliorer le paysage et le cadre de vie des habitants du quartier, et du site :

- à l'échelle du quartier (environnement lointain) :
 - recherche d'une connexion du cœur du site à l'espace public, par une perméabilité visuelle grâce à la création de failles séquençant les bâtiments et permettant d'apercevoir, depuis le chemin de la Butte, le théâtre de verdure ;
 - développement de bâtiments élancés de sorte à affirmer le positionnement tout en ménageant les hauteurs par le jeu de la topographie et favoriser les vues sur le grand paysage.
- à l'échelle du site (environnement proche) :
 - aménagement d'espaces extérieurs ayant vocation à offrir aux résidents des espaces de vie conviviaux ;
 - choix de végétaux visant à créer une unité paysagère tout en offrant diversité et richesse végétale par la mise en présence de plusieurs strates végétales.

5. Demandes de précisions sur le projet et ses composantes

Extraits des contributions :

@4 : « Quel organisme sera propriétaire de cette pension de famille ? Qui en sera le gérant ? Quel est le public cible pour cette pension de familles ? Pourquoi cette pension de familles est-elle dimensionnée pour 28 occupants ? »

@5 : « Tout ou partie de l'accession à ces logements sera-t-elle soumise à des critères sociaux ? »

@6 : « Le chemin de la Butte devra subir une requalification importante pour pouvoir desservir le projet (reprise de la chaussée, création de trottoirs, éclairage public, amené des fluides sur le projet, ...) (...) Comme ces travaux n'ont d'autres objet que de desservir le projet, pouvez vous nous confirmer que ces travaux seront bien pris en charge par le promoteur ? »

@15 : « Pouvez vous nous assurer que les travaux de remise en état et aux normes (trottoirs, voies cyclable places de parking...) du chemin de la butte sera bien à la charge du promoteur ? »

@16 : « Pouvez vous nous assurer que le chemin du Clair restera un chemin naturel tel qu'actuellement ? et qu'en est il de la zone de bio diversité à protéger de ce chemin situé en limite avec le projet des violettes ? »

@43 : « La requalification du chemin de la Butte est-elle prévue ? Qui prendra en charge les travaux : le Promoteur ou la Mairie ? Une aire de retournement à l'intersection du chemin de la Butte et du chemin des Sablons Noirs est-elle prévue afin de permettre aux véhicules engagés dans le chemin de la Butte de faire demi-tour ? »

@46 : « Pouvez vous nous donner plus d'informations sur cette crèche ? s'agit il d'une crèche municipale ? d'une crèche privée ? Combien de berceau ? Quel intérêt pour une crèche ? Avez vous fait une étude d'opportunité pour la création de cette crèche ? »

Concernant les précisions sur la « pension de famille » :

L'organisme retenu pour être futur propriétaire et gestionnaire de la pension de famille et de la résidence intergénérationnelle est **Habitat et Humanisme**.

La pension de famille est un hébergement collectif qui vise un public de personnes seules de types adulte isolé et/ou avec un enfant (plus rarement) ayant vécu des situations de précarité assez fortes et souhaitant se ré insérer socialement.

L'objectif ? Permettre à des personnes ayant connu des parcours de vie difficiles de renouer en douceur avec la vie en société en accédant à un logement de manière pérenne, et en bénéficiant d'un accompagnement personnalisé.

Cet établissement propose un cadre de de vie plus intime et familial par rapport à d'autres formes d'hébergement collectif (de type foyer par exemple). Il offre un environnement plus chaleureux, un suivi personnalisé d'accompagnement social leur permettant de retrouver une stabilité.

Le dimensionnement se base sur deux critères : un minimum de chambres doit pouvoir être réalisé, cette capacité minimale d'accueil est demandée par le futur preneur : 20 chambres. Et cela est également étudié avec l'architecte, au regard de la capacité architecturale et de programmation réalisable sur le bâtiment (au regard de sa taille/sa hauteur etc.).

Une maison intergénérationnelle avec certains logements fléchés seniors complétera cette structure.

Concernant les logements en accession :

A ce jour, aucune partie de l'accession n'est soumise à des critères sociaux.

Le projet dispose de 49 logements (12 maisons individuelles / 37 logements collectifs) qui seront vendus à l'accession libre à la propriété sans critère spécifique.

Concernant les travaux de requalification du Chemin de la Butte :

Ces travaux auront en effet comme intérêt principal de servir aux habitants du projet Violette mais aussi à la dizaine de maison de ce chemin. Ils auront également un intérêt public pour desservir une crèche municipale d'une trentaine de berceau, un théâtre de loisir public ainsi qu'une zone de jeux pour enfants également public.

Ces derniers accès se feront principalement par de la circulation douce.

Les sentes qui traverseront la zone de projet seront publiques. Elles pourront servir également pour les riverains de la rue de l'étang pour rejoindre gare et école notamment.

En lien avec la commune de Mareil-Marly, le Promoteur et la Commune réaliseront des travaux de requalification tant sur la partie raccordement à tous réseaux permettant de viabiliser le projet (eau, assainissement, électricité etc.), que sur la structuration et matérialisation du Chemin de la Butte en voie carrossable-pompier (piste cyclable).

Ces travaux seront organisés selon un calendrier qui sera défini durant les travaux du projet.

Le promoteur prendra en charge une partie des trottoirs et parkings du coté du projet.

La majorité des travaux seront financés par la commune, la région dans le cadre du projet « 100 QIE ».

D'autres subventions sont également prévus pour l'enfouissement.

Concernant la nature du Chemin du Clair :

Le chemin du Clair restera un Chemin naturel, il n'est pas prévu de construction ou de réfection particulière de cette zone située en dehors des limites du projet.

La seule intervention qui pourrait avoir lieu sera une zone de tranchée (petit terrassement) permettant de faire passer un réseau sous terre afin de raccorder le projet.

Cette zone serait alors remblayée dans le cadre des travaux afin que le Chemin retrouve son aspect initial.

Concernant la crèche :

Il s'agirait d'une crèche municipale qui permettrait d'accueillir environ 30 berceaux au total.

Elle a pour objectif de remplacer la crèche actuelle pour 3 raisons :

- il s'agit actuellement d'une location qui coute plus de 40 000 euros chaque année à la commune ;
- l'actuelle crèche est installée dans un pavillon à étage qui n'est pas conçu pour un tel établissement et entraine de grosses difficultés de fonctionnement ;
- chaque année de nombreux enfants sont refusés faute de place.

Le remplacement de la crèche actuelle est en discussion depuis plus de 10 ans, avec de multiples projets (au Pinché, aux Ruelles,...) qui n'ont jamais aboutis.

Le projet actuel est une véritable opportunité pour la commune, source de bénéfice pour les enfants, les personnels et les finances de la commune.

5. ANNEXES A LA SYNTHÈSE

- [Annexe 1](#) - Avis d'ouverture de la PPVE
- [Annexe 2](#) – Constats d'affichage en mairie de Mareil-Marly, en préfecture des Yvelines et sur les abords du site de projet, en date du 4, 5 et 20 novembre et 20 décembre 2024
- [Annexe 3](#) - Publication dans Les Echos, du 4 novembre 2024
- [Annexe 4](#) – Publication dans Le Parisien 78, du 4 novembre 2024
- [Annexe 5](#) – Contributions Registre Électronique
- [Annexe 5 bis](#) – Contributions Mails (doublons @11 et @49)
- [Annexe 6](#) – Note de synthèse étude environnementale et sylvicole
- [Annexe 7](#) – Contribution @49 - Pétition contre le projet des Violettes, Association Sauvegardons les Coteaux de Mareil
- [Annexe 8](#) – Éléments complémentaires sur la stratégie des EP du projet au regard des capacités du réseau de la rue de l'Étang-la-Ville