

ASSOCIATION SAUVEGARDONS
LES COTEAUX DE MAREIL
31 rue des Bigaudes
78750 Mareil-Marly
contact@coteaux-mareil.fr
06.60.58.65.20



Participation par voie électronique à la demande d'autorisation de défrichement et à la demande de permis de construire du projet résidentiel situé Chemin de la Butte dans le quartier des Violettes à Mareil- Marly

Mareil-Marly, le 1^{er} décembre 2024

Mesdames et Messieurs,
Monsieur le Préfet des Yvelines,
Monsieur le Maire de Mareil-Marly,

1) Notre association demande la prise en compte des 13 recommandations de la MRAe, dont un certain nombre se recoupent avec nos observations et conclusions :

1) L'Autorité environnementale recommande de : - représenter le dossier sur la base du projet global (phase A et phase B) ; - reprendre l'étude d'impact par la description et l'évaluation du projet global (programmation, visuels paysagers, descriptions architecturales, cartographie des bâtiments reconstruits ; - de réaliser les différentes études thématiques (pollution des sols, de l'air, trafic, etc.) à l'échelle du projet global.

Pour notre association il est également inconcevable d'établir une autorisation de défrichement et un permis de construire sur les seuls éléments de la phase A. L'impact environnemental doit s'apprécier sur l'ensemble du projet pour bien en mesurer les conséquences finales.

(2) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser les grandes orientations et objectifs des documents de planification existants et expliciter la compatibilité du projet avec ces documents ; - compléter l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de

planification en vigueur par la prise en compte du Sdage et du PDUIF.

(3) L'Autorité environnementale recommande de : - mieux justifier ou, à défaut, reconsidérer les choix d'aménagement retenus dans le cadre du projet en présentant des solutions alternatives de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine, notamment par densification du tissu urbain existant et par la mobilisation du parc de logements vacants ; - prendre en compte dans l'analyse des variantes du projet retenu les enjeux liés à la sobriété énergétique, au climat, aux risques sanitaires (nuisances sonores et pollution de l'air) et la préservation de la biodiversité présente sur et autour du site.

Notre association note que, conformément au PADD de Mareil-Marly et aux principes instaurés par les Lois Grenelle 2 et ALUR, il convient de privilégier la construction des nouveaux logements sur des sites localisés à l'intérieur de la zone urbanisée. La consommation d'espaces agricoles ou naturels doit être strictement limitée à ce qui sera nécessaire pour répondre aux besoins des quinze prochaines années, une fois que les possibilités existantes à l'intérieur des zones urbaines auront été utilisées, soit sous forme de densification des quartiers existants, soit sous la forme de renouvellement urbain sur des sites de projet bien identifiés. Par ailleurs, sur les sites de projet, que ce soit en renouvellement urbain à l'intérieur des zones urbanisées ou sur les sites d'extension retenus, les formes urbaines doivent être définies en recherchant une certaine densité afin d'économiser la consommation de l'espace. À l'issue de cette démarche, toutes les zones agricoles ou naturelles qui ne sont pas considérées comme réellement nécessaires pour répondre aux besoins des quinze prochaines années devront rester des zones agricoles ou naturelles protégées. Cela correspond à l'objectif de préserver les espaces naturels et agricoles et de garder un potentiel pour les besoins des générations futures. Nous regrettons que le choix des sites dédiés aux OAP à Mareil-Marly le soit uniquement par une facilité foncière et financière et non par une logique géographique, un respect de la biodiversité, une perspective liée au changement climatique. De notre analyse, cette urgence à vouloir construire du logement sous la contrainte de la loi SRU ne doit pas se faire au détriment de l'environnement.

(4) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter et approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement en ce qui concerne la biodiversité via de nouvelles prospections sur site (août et septembre) et une analyse bibliographique plus rigoureuse ; - mieux caractériser les enjeux de biodiversité sur le site du projet et de mettre en œuvre les mesures d'évitement et de réduction en conséquence.

L'étude d'impact fait état de :

- 11 arbres à enjeux de conservation (bien que pour notre association chaque arbre ait son intérêt) ;
- 26 espèces d'oiseaux observées sur l'ensemble du site du projet dont 16 espèces d'oiseaux protégées, 4 considérées comme « patrimoniales » (l'Accenteur mouchet, la Mésange à longue-queue, l'Hirondelle de fenêtre, la fauvette à tête noire et le Roitelet huppé identifiés comme des enjeux « forts à modérés ») dont au moins 1 espèce nicheuse sur le site du projet (l'Accenteur mouchet) ;
- 11 espèces de lépidoptères diurnes, 1 espèce d'odonate et 8 espèces d'orthoptères (Le

Flambé et la Lucarne cerf-volant sont identifiés comme des enjeux « modérés » ;

- 2 espèces de reptiles, soit le Lézard des murailles et l'Orvet fragile (identifiés comme enjeux « modérés » sur le site) ;
- 2 espèces de chiroptères : la Pipistrelle de Kuhl et la Pipistrelle commune (« enjeux modérés »), espèces protégées et considérées comme « quasi-menacée » et « vulnérable » à l'échelle de la région Île-de-France.

L'Autorité environnementale relève des lacunes persistantes concernant les méthodes utilisées dans le cadre des inventaires faune-flore. Concernant les prospections de terrain, des inventaires auraient dû être réalisés pour les mammifères (hors chiroptères), les données partagées sont pauvres et manquent de métadonnées essentielles à leur interprétation, comme les conditions météorologiques lors de la réalisation des inventaires. Des prospections supplémentaires auraient également pu être effectuées en août et en septembre pour l'avifaune notamment. Les enjeux de biodiversité sont par ailleurs sous-évalués par le pétitionnaire. Pour l'avifaune par exemple, les enjeux considérés sont « assez forts » pour deux espèces (Accenteur mouchet et Mésange à longue-queue) sur les 26 observées et seulement modérés pour deux autres (Roitelet huppé et Hirondelle de fenêtre). Pour les chiroptères, l'enjeu est évalué comme « modéré » pour la Pipistrelle commune alors que de nombreux contacts en lisière de boisement indiquent la présence de gîtes d'été. La présence de gîtes d'hibernation n'a par ailleurs pas été évaluée. L'Autorité environnementale rappelle que la qualification des enjeux ne saurait reposer que sur les statuts des espèces sur les listes rouges locales et nationales, mais doit tenir compte des conditions de réalisation de leur cycle biologique, des habitats naturels et des fonctions écologiques concernées. Dans le cas présent, la position stratégique des espaces naturels susceptibles d'être affectés par le projet témoigne de la présence d'enjeux importants pour les communautés d'espèces qui composent ces espaces.

Le travail de recherche bibliographique réalisé pour l'étude d'impact est de qualité médiocre, il se limite à la plateforme « Faune IDF » plutôt que de s'appuyer sur les plateformes régionales ou nationales du système d'information de l'inventaire du patrimoine naturel (SINP). I. La synthèse bibliographique ne recense qu'une seule espèce de mammifère et aucune espèce d'amphibien ou de reptile. Pourtant, selon la plateforme régionale du SINP, Geonat'IDF, trois espèces de mammifères, deux espèces d'amphibiens et une espèce de reptile sont cependant identifiées sur la commune de Mareil-Marly. Pour l'Autorité environnementale, ce travail bibliographique est donc insuffisant et doit être approfondi, en s'appuyant en priorité sur les données issues de Géonat'IDF ou de l'inventaire national du patrimoine naturel, en le complétant avec les bases de données telles que Faune IDF.

Notre association tient à rappeler qu'elle a observé de son côté sur le site du projet la présence de la mésange à longue queue, qui niche plutôt proche du sol. Celle du Rougequeue noir, du Rougegorge, de la Fauvette à tête noire, du Pouillot véloce, de la Mésange charbonnière, du Troglodyte mignon, et de l'Accenteur mouchet qui est une espèce classée "quasi menacée".

(5) L'Autorité environnementale recommande de : - renforcer les mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur la biodiversité et les habitats naturels, notamment en réduisant l'emprise du projet et conservant les arbres remarquables sur le site ; - réaliser

un calendrier détaillé du planning des différentes phases du chantier, et de prendre en compte les périodes d'hibernation et de nidification des espèces.

(6) L'Autorité environnementale recommande de : - prendre en compte la biodiversité ordinaire dans l'analyse des impacts potentiels du projet ; - de mieux démontrer l'efficacité prévisible des mesures de réduction envisagées et l'absence d'impact résiduel du projet sur la plupart des espèces présentes ; - de préciser la localisation et les conditions de mise en œuvre de la mesure de compensation envisagée pour les espèces pour lesquelles un impact résiduel du projet a été identifié, et en faire l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'interdiction de porter atteinte à des spécimens d'espèces protégées ou à leurs habitats. **Aujourd'hui, le constat est sans appel, la biodiversité est en chute libre. De nombreux animaux et plantes disparaissent, à un rythme encore jamais égalé. Toutes les causes de l'effondrement actuel de la biodiversité résultent des activités humaines. Leurs conséquences sont déjà ressenties partout. Elles affectent tous les milieux, tous les pays, toutes les espèces. La destruction et l'artificialisation des milieux naturels représentent 30 % des impacts.**

(7) L'Autorité environnementale recommande de démontrer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction associées aux impacts du projet sur les fonctionnalités liées aux continuités écologiques locales et de préciser leurs modalités de mises en œuvre.

Notre association tient à rappeler la proximité d'un corridor écologique à proximité du projet, matérialisé dans le plan de zonage du PLU. L'impact du projet sur ce corridor mérite d'être mieux évalué selon nous.

(8) L'Autorité environnementale recommande de : - reprendre l'analyse de l'état initial de l'environnement sonore du site du projet sur la base d'une étude acoustique réalisée selon des modalités et dans des conditions plus représentatives ; - de réaliser une évaluation de l'ambiance sonore du site dans son état futur sur la base d'une modélisation plus rigoureuse ; - de renforcer les mesures d'évitement et de réduction des niveaux d'exposition au bruit des futurs habitants, notamment en privilégiant une configuration et une orientation des logements permettant de localiser les pièces de vie dans les parties des logements les moins exposées au bruit.

(9) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude des sols par de nouveaux sondages et d'élaborer en fonction un plan de gestion et un bilan des déblais afin d'assurer l'excavation des terres polluées vers les filières dédiées, évitant ainsi le mélange avec des terres moins atteintes par des pollutions.

(10) L'Autorité environnementale recommande de démontrer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction mises en place pour la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site.

(11) L'Autorité environnementale recommande de : - quantifier les besoins en eau du projet en phase chantier ; - garantir la disponibilité de la ressource pour répondre aux besoins en phase exploitation, y compris en tenant compte de sa raréfaction dans un contexte de

changement climatique ; - définir des mesures ambitieuses permettant de réduire l'impact du projet sur cette ressource, notamment par des dispositifs favorisant la sobriété énergétique.

(12) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser un bilan des émissions de gaz à effet de serre induites par le projet en phase chantier et exploitation et modéliser l'empreinte environnementale par habitant ; - indiquer le détail des émissions de GES par postes d'émission ; - définir en conséquence des mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensations envisagées pour améliorer ce bilan carbone.

(13) L'Autorité environnementale recommande de : - modéliser le phénomène d'ICU en prenant en compte l'ensemble du projet d'aménagement (phase A et phase B) sur une période plus longue en caractérisant le potentiel d'adaptation du projet au changement climatique ; - réaliser une simulation des températures auxquelles le quartier sera exposé, en se fondant sur une augmentation globale de la température moyenne de +2°C d'ici 2050 et une situation plus dégradée avec +4°C d'ici 2100.

2) La problématique particulière de la gestion de l'eau pluviale et des réseaux d'assainissement :

La MRAe souligne que la question de la gestion de l'eau est sensible sur le secteur. En effet, non seulement le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie a défini en 2022 de nouvelles règles à prendre en compte dans le cadre des projets, en se fondant sur un principe d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, mais l'imperméabilisation d'une partie non négligeable de la parcelle peut avoir des effets importants sur le réseau d'évacuation des eaux pluviales en période de forte pluie. Par ailleurs, en matière d'évacuation des eaux usées, des défauts de capacité et de fonctionnement du réseau ont déjà été relevés par l'Autorité environnementale dans son avis n°2019-68 du 25 octobre 2019 sur le PLU de la commune de Mareil-Marly. Elle rappelait le « *fort besoin d'accroissement de la capacité des réseaux d'assainissement, qui ne trouve pas de traduction particulière dans le projet de PLU arrêté* ». Le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, déposé par la commune, n'apportait pas d'éléments significatifs. Il mentionnait une consultation du syndicat d'assainissement de la région de Saint-Germain-en-Laye affirmant « *que les capacités du réseau unitaire seront susceptibles de recueillir les eaux usées des nouvelles parcelles à urbaniser* ». Le problème que souligne notre association est le manque d'indépendance de ce syndicat. En effet, le SIARSGL est un établissement public géré par les communes au sein de la communauté d'agglomération (CASGBS), où les intérêts des municipalités interfèrent forcément. Le rejet des eaux pluviales, 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. Ce que nous constatons, c'est qu'en cas de fortes pluies les inondations sont fréquentes le long du ru de l'Étang la-Ville, point le plus bas du coteau sud de Mareil-Marly. Ainsi le 31 mai 2016, les inondations sur et autour de la route de l'Étang-la-Ville va jusqu'à l'interruption du service

de bus de la ligne n°15. Le 11 juin 2018, un orage particulièrement intense entraîne là encore des inondations chez les riverains du ru de l'Étang-la-Ville. Nous possédons des vidéos de véhicules en difficulté pour se déplacer, puis une circulation totalement interrompue où les bacs à poubelles flottent à toute vitesse sur la route devenue un cours d'eau. Ce jour-là, le busage du ru de l'Étang-la-Ville cède au niveau de l'ancien garage Renault, créant une sorte de geyser impressionnant. Depuis, le garage Renault a laissé place à une résidence. Et une autre résidence a été inconsciemment construite un peu plus en amont à Marly-le-Roi, le long immédiat du lit mineur du ru de l'Étang à ciel ouvert. Densifier les constructions à la fois au fond de la vallée et sur ses versants est pour nous d'une inconscience folle. La loi SRU est responsable de cette densification et de cette imperméabilisation des sols avec des maisons individuelles qui naissent des terrains divisés à foison et avec de nouvelles résidences collectives qui apparaissent régulièrement. La prise en compte de cette problématique est d'autant plus difficile que la vallée du ru de l'Étang-la-Ville est partagée entre 4 communes (L'Étang-la-Ville, Marly-le-Roi, Mareil-Marly et Le Pecq). Les récentes et graves inondations en France et en Espagne devraient alerter encore plus les autorités sur ce risque qui va augmenter avec le changement climatique.

3) Notre association tient à rappeler l'importance des arbres et des espaces naturels, dans un monde affecté de plus en plus par le changement climatique et l'érosion de la biodiversité :

- Le rôle essentiel de la captation du CO² :

Une forêt de feuillus absorbe en France environ 4,6 tonnes de CO² par an (Source Climate Selectra et Ecotree). Ce chiffre varie en fonction suivant la nature du sol, les variétés d'arbres et leur âge. Le département des Yvelines émet 7,6 millions de tonnes de CO² par an. À 4,6 tonnes à l'hectare, les 68000 hectares de forêts dans les Yvelines sont en mesure d'absorber seulement 312800 tonnes de CO² en moyenne par an. Et pour ceux qui se satisfont des seules forêts de Marly et Saint-Germain et qui seraient prêts à bétonner tout le reste, en recouvrant d'arbres la totalité de la surface du département des Yvelines, soit 228400 hectares, on arriverait à absorber seulement un peu plus d'un million de tonnes de CO² en moyenne par an sur les 7,6 millions de tonnes émises. Cela nous démontre l'ampleur du chemin à parcourir pour atteindre la neutralité carbone, soit une division par 7,5 des émissions actuelles localement en recouvrant la totalité du département d'arbres, et par 24 en ne considérant que les forêts du département ! Et pour compenser la pollution annuelle d'un seul français, il faudrait planter près de 360 arbres. Autrement dit, chaque jour, un Français émet environ autant de CO₂ que ce qu'un arbre stocke en un an ! Si l'on voulait compenser l'empreinte carbone de tous les Français, il faudrait donc planter plus de 24 milliards d'arbres ! Bien entendu, nous pourrions nous satisfaire d'être plutôt de bons élèves par rapport à des Américains qui émettent 3 fois plus de CO², mais c'est un peu comme celui qui se satisfait de ne voler que quelques produits sur l'étale du marchand quand d'autres braquent un fourgon blindé !

- Le rôle de climatiseur des arbres :

L'évapotranspiration des arbres joue un rôle de climatisation en milieu urbain, permettant de réduire considérablement les effets des périodes caniculaires ou de fortes chaleurs (1 hectare=3000 Kw de rafraîchissement, soit l'équivalent de 1000 appareils d'air conditionné ! (source universitaire)

- Les arbres pour lutter contre la sécheresse :

L'évapotranspiration des arbres permet d'engendrer de nouvelles précipitations. Une hêtraie d'un hectare restitue 2000 tonnes d'eau/an, un chêne 200 litres/jour (source O.N.F).

- Les arbres pour lutter contre les inondations :

Lors des pluies importantes, les arbres retiennent l'eau et limitent ainsi le ruissellement et ainsi les risques d'inondation. Les arbres retiennent les sols et évitent ainsi leur lessivage, voire les glissements de terrain.

- Les arbres pour purifier l'air :

S'il convient de réduire notre pollution autant que possible, les arbres peuvent être nos alliés pour une meilleure qualité de l'air.

Ainsi, d'après une étude menée aux États-Unis par quatre scientifiques américains, publiée sous le titre « Tree and forest effects on air quality and human health in the United States », la surface des feuilles des arbres retient les particules en suspension dans l'air, notamment les **particules fines**, qui sont les plus toxiques pour nos poumons, et en absorbant les gaz par leurs stomates, les feuilles jouent un rôle de filtre.

Toutefois, si les arbres peuvent ainsi atténuer les effets de la pollution atmosphérique, les polluants qui se déposent sur les feuilles peuvent aussi ralentir la photosynthèse et donc potentiellement ralentir la réduction de la pollution par les arbres.

Par ailleurs, comme pour les plantes, tous les arbres ne jouent pas le même rôle d'épurateur d'air, même si tous absorbent du **dioxyde de carbone**, ce qui est essentiel à notre survie sur Terre. Ils captent aussi le **dioxyde d'azote (NO₂)** contenu dans l'air.

D'après Pascal Mittermaier chargé de la place de la nature au sein des villes, pour l'ONG Nature Conservancy, qui a publié en 2016 un rapport sur le rôle des arbres urbains pour contrer la pollution de l'air et les trop fortes chaleurs, si les arbres permettent de réduire la concentration de particules, c'est essentiellement **dans un rayon de 300 mètres** autour d'eux. Cela démontre là encore l'insuffisance de s'appuyer sur les seules forêts de Marly et de St Germain pour nous localement. Outre cela, le choix des essences d'arbres est important, car tous ne jouent pas le même rôle d'épurateur. Si les saules sont efficaces lorsqu'il s'agit de purifier les sols pollués, on remarque aujourd'hui que les bouleaux aux feuilles duveteuses

sont très efficaces pour capter les particules en suspension. De même, les saules, les aulnes, les hêtres, les ormes et les chênes ont de bonnes capacités pour purifier l'air des villes. En revanche, platanes et marronniers, avec leur large couvert de feuilles et de branches, auraient tendance à plaquer la pollution au sol. Du côté des résineux, ils ont l'avantage de conserver leurs aiguilles en hiver et peuvent ainsi "travailler" toute l'année.

De plus, les arbres, en fournissant ombre et humidité, rafraîchissent l'air et encouragent ainsi la dispersion des polluants. Car lorsqu'il fait chaud en ville, la pression atmosphérique augmente, ce qui entraîne la stagnation de l'air et ses particules au-dessus du sol, et donc une augmentation de l'intensité de la pollution. Les arbres ont donc un double effet positif sur la qualité de l'air. En plus de le purifier, ils le rafraîchissent.

Au Québec, il a été calculé qu'un érable mature pouvait capter 60 milligrammes de cadmium, 140 milligrammes de chrome, 820 milligrammes de nickel, 5200 milligrammes de plomb, 1,8 kilogramme d'ozone et jusqu'à 20 kilogrammes de poussière chaque année.

- Le passé comme témoin :

Par les recherches archéologiques, nous savons aujourd'hui que le peuple Maya a disparu par un changement climatique localisé suite à des coupes trop massives d'arbres, et ils n'avaient pas de voitures ! Leur sol s'est de ce fait aussi appauvri. Très progressivement, il y eut de moins en moins de précipitations et de récoltes. Surnoisement, il y a bien entendu des années moins sèches que d'autres, d'où l'importance des moyennes. Malgré tout, en 2000 ans leurs terres sont devenues invivables, car trop sèches. Selon des recherches récentes, c'est ce qui s'est produit très certainement aussi pour les Hittites au Moyen-Orient, mais en 300 ans. Après 150 ans de sécheresse continue et des tremblements de terre dévastateurs, les Hittites ont migré vers l'Égypte, participant ainsi à la fin de cette civilisation. Cela démontre à quel point nous devrions nous occuper de cette problématique de changement climatique à l'échelle mondiale. Collectivement nous modifions très sévèrement votre environnement sans vraiment vous en rendre compte, car cela se produit sur un temps très long et pas de manière uniforme. Le moindre été particulièrement pluvieux ou hiver un peu plus rude va nous rassurer. Pourtant nous avons un avantage par rapport aux civilisations précédentes, nous avons la science et les scientifiques pour étudier, mesurer et nous alerter. À nous de savoir les écouter.

- La biodiversité menacée :

À l'heure où l'on s'apprête à sacrifier 2 hectares d'un espace actuellement naturel et boisé à Mareil-Marly, 2 hectares qui ne sont que le commencement d'un processus de constructions sur 13 hectares d'espaces naturels, il est important de rappeler en comparaison les constats des rendez-vous internationaux sur la biodiversité. Le constat des experts est sans appel : les terres, les mers et les êtres vivants qu'elles abritent sont menacés par les destructions de

l'humanité, qui doit faire la "paix avec la nature" pour éviter une facture désastreuse. A la COP 16 Biodiversité à Cali en Colombie, il a été rappelé qu'environ 75 % de la surface terrestre a été dégradée de manière significative par l'humanité. Ce chiffre inclut les espaces boisés défrichés et les écosystèmes convertis en terres cultivées ou en espaces urbains. Les zones humides, les plus touchées, ont disparu à 87 % depuis trois siècles. C'est le constat dressé par la principale autorité scientifique invoquée dans les COP de la Convention sur la diversité biologique, la Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques (Ipbes), l'équivalent des experts du climat mandatés par l'ONU (Giec). Les conséquences sont multiples : perte d'habitat pour les animaux sauvages, infertilité de terres épuisées, réduction de l'absorption de CO2, baisse de la qualité de l'air, risque de zoonoses, menaces sur l'eau potable,... Sur les quelque 8 millions d'espèces animales et végétales estimées sur la planète, un million sont menacées d'extinction, selon l'Ipbes. Pour l'ONU, la crise de la biodiversité a cinq facteurs, tous d'origine humaine, surnommés les *"cinq cavaliers de l'Apocalypse"*. Par ordre décroissant : la destruction des habitats (le plus important donc et celui qui nous concerne à Mareil-Marly), la surexploitation des ressources, les changements climatiques, la pollution et les espèces envahissantes.

4) La nécessité du logement, mais pas n'importe où, ni n'importe comment :

Beaucoup nous opposent l'absolue nécessité de construire du logement à notre objectif de défense de l'environnement, dans une vision binaire trop simpliste. La réponse à ces sujets est forcément plus complexe, et à mon sens les réponses apportées actuellement doivent être construites autrement. Malheureusement la loi SRU est une loi simpliste qui ne permet que peu de nuances et d'adaptation.

Les associations environnementales sont souvent qualifiées d'utopistes, voire assimilées systématiquement à des extrémistes de gauche. Pour ma part en tant que Président de l'ASCM et géographe de formation, je ne peux me résoudre à avoir autre chose qu'une vision globale des problématiques et à éviter tout dogmatisme. Ma formation m'oblige à observer tous les aspects et nécessités du territoire, avec la crise climatique et les diverses problématiques environnementales à ne plus négliger.

Dans notre objectif environnemental, nous avons donc dû nous intéresser à la problématique du logement. Avant même de s'attaquer à des espaces boisés comme ceux de Mareil-Marly, nous avons en Île-de-France **400 000 logements vacants** qui n'attendent que des lois, aides, incitations fiscales ou autres pour accueillir de nouveau des propriétaires ou locataires. La commune de Mareil-Marly n'échappe pas à cette thématique des logements vacants au nombre de 81, comme le souligne la MRAe qui s'interroge de ce fait

sur la pertinence du projet des Violettes et de la consommation induite d'espaces naturels pour construire de nouveaux logements.

Par ailleurs, le nombre de bureaux vides atteint des records. Avec une moyenne de 60m² en surface pour les appartements, ces **4,3 millions de m² de bureaux vides** permettraient de faire plus de 71600 logements, et pour beaucoup dans des quartiers plutôt privilégiés de la proche banlieue parisienne, avec une offre de transports publics importante ! Entre 2018 et 2020, seulement 110 000 m² de bureaux sont devenus des logements. L'enjeu de cette transformation est de réduire le rythme de l'artificialisation des sols. Le béton dans l'immobilier représente 50 % de l'empreinte carbone à l'échelle mondiale. Des locaux d'activités, garages, grands magasins, lieux dédiés à l'enseignement supérieur ou anciens locaux de La Poste peuvent aussi potentiellement changer de destination. Malheureusement les bureaux sont une source de profit plus importante pour les communes, par le biais de la taxe foncière, alors que l'habitat demande davantage d'investissements en matière de services et d'équipements. Il faudrait donc mettre en place un mécanisme incitatif fiscalement pour favoriser la transformation en logements des bureaux et autres locaux d'activités. Il faudrait aussi que la réglementation évolue en imposant la possibilité d'une transformation facile des futurs bureaux à construire en logements par la suite.

Si les bureaux vides se trouvent en proche banlieue, à proximité des lieux les plus actifs, nos futurs logements mareillois vont nécessiter pour beaucoup de citoyens l'utilisation des transports collectifs sur des distances non négligeables pour se rendre à leur travail. Les petites rivières formant les grands cours d'eau, le Tram 13 alimente les RER en gare de St-Cyr-l'École et surtout en gare de St-Germain-en-Laye pour ce qui est des mareillois. Le problème est que les lignes RER commencent à être saturées, et les trains longs ne pourront pas absorber éternellement le surplus de voyageurs toujours grandissant. Et il faut penser à ceux qui ont des véhicules de livraison dans leur activité professionnelle, et aux autres véhicules de fonction qui ne bénéficieront pas des avantages de cette densification voulue autour des gares et pour lesquels on peut légitimement se questionner sur la densification du trafic routier et du stationnement nécessaire que cela entraîne à Mareil-Marly et aux alentours, au-delà de toutes les bonnes volontés de transition écologique. Si Paris arrive à chasser les véhicules de ses rues, c'est aussi parce que toutes les activités nécessitant des déplacements professionnels, et de leurs salariés, sont essentiellement en banlieue désormais (Sites logistiques, transport de marchandises, transport de personnes, maintenance et dépannage,...). Et puis, quelle est cette politique qui consiste à faire des gares des lieux pour accéder exclusivement à des cités dortoirs et à des lieux de travail ? Des gares qui permettent au public d'accéder à des espaces naturels ne sont-elles pas à valoriser,

à moins que les espaces naturels soient réservés en région Île-de-France uniquement à des gens possédant une voiture ?

Il existe aussi la possibilité de **reconstruire la ville sur la ville**, de remplacer des secteurs pavillonnaires par de l'habitat collectif. C'est ce qui est pratiqué en Île-de-France dans les communes n'ayant plus aucun foncier disponible. **À notre sens, il faudrait donc parvenir à exclure systématiquement les espaces boisés du foncier disponible. L'EPFIF peut et doit y parvenir, la loi SRU doit aller également dans ce sens.**

Enfin, il existe des dispositifs qui méritent d'être mis en avant pour faire du logement social. C'est le cas de **Solibail** qui permet à un propriétaire de louer son bien à une association agréée pour y loger une famille aux revenus modestes, par l'intermédiaire d'un contrat de location sécurisé par l'État. C'est l'association agréée qui verse le loyer au propriétaire et qui garantit le bon entretien du logement. Les avantages pour le propriétaire sont nombreux. L'association assure la sécurité du paiement des loyers et des charges, sans risque d'impayés, sans vacance, ni souci de gestion au quotidien. Le montant du loyer est aligné sur les prix du marché, mais n'est par contre pas fixé par le propriétaire. Les conditions financières proposées pour la location du bien sont définies en fonction du loyer moyen du secteur géographique. L'association gestionnaire assure la remise en état gratuite du logement avant de vous le restituer (hors vétusté normale et conformément à l'état des lieux d'entrée). Elle effectue en outre l'ensemble des travaux d'entretien incombant aux locataires pendant la durée du bail. À l'issue du contrat de bail de 3 ans minimum, le propriétaire peut, s'il le souhaite, récupérer son logement. Si l'occupant refuse de libérer le logement à la restitution, l'association gestionnaire engage une procédure contentieuse et les frais relatifs sont pris en charge par le dispositif. Le propriétaire perçoit des indemnités journalières d'occupation à l'issue du préavis. Tant que le logement est sous contrat Solibail, le propriétaire touche les loyers, que celui-ci soit occupé ou non. L'association agréée en charge du bien immobilier assure un suivi et une gestion personnalisée du logement, sans frais pour le propriétaire. Elle accompagne au quotidien les ménages logés et veille à une occupation tranquille du logement. Le propriétaire du logement bénéficie de déductions fiscales jusqu'à 70% des revenus locatifs dans les zones géographiques tendues, ce qui est notre cas à Mareil-Marly. Mettre un logement à disposition d'une association agréée sous contrat Solibail, c'est contribuer à l'inclusion par le logement des personnes aux revenus les plus modestes. C'est aussi un moyen de faire entrer du logement comptabilisé dans les objectifs de la loi SRU. On se demande alors s'il ne serait pas judicieux de pouvoir préempter les logements en location sur le marché immobilier dans les communes qui n'ont pas atteint l'objectif de 25% de logements sociaux et d'imposer alors aux propriétaires ce type de location ? En plus cela encouragerait la mixité sociale. Voilà une mission qui pourrait concerner l'EPFIF !

5) L'incompatibilité de la zone de défrichement et la zone à construire, avec l'OAP « sentes, biodiversité et paysage » du PLU de Mareil-Marly :

En calquant la carte de synthèse de l'OAP « sentes, biodiversité et paysage » sur la zone de défrichement et de construction du projet des Violettes, on se rend compte que de la zone de biodiversité à préserver est mangée de façon importante par la zone à défricher et à construire.

Nous rappelons qu'il est indiqué en page 6 du règlement du PLU de Mareil-Marly « qu'en plus du présent règlement, tout permis de construire devra respecter les orientations définies dans l'OAP thématique sentes, biodiversité et paysage ».



Ci-dessus, la superposition de l'OAP des Violettes avec l'AOP Sentes, biodiversité et paysage. L'encadrement en vert montre qu'une partie de la zone à défricher et à construire de la phase A se trouve dans la zone de biodiversité à préserver ! Il est inconcevable que l'OAP en projet de constructions soit totalement respectée et pas l'OAP à visée environnementale.



Ci-dessus, l'encadrement vert sur ce plan de masse de la phase A du projet des Violettes

correspond à la zone de biodiversité à préserver de la carte de synthèse de l'OAP « Sentes, biodiversité et paysage ».

Nous recommandons le report du « théâtre de verdure » dans la phase B, cela pour plusieurs raisons. Premièrement, il n'est pas urgent de le réaliser. Ensuite, il a beaucoup plus d'intérêt à se situer à proximité de la gare et du centre-ville, à côté du Chemin de l'Église, afin de favoriser son accès piéton aux mareillois. À proximité du Chemin de l'Église, cela permet aussi de préserver la vue en direction de l'église Saint-Étienne, classée au titre des monuments historiques. Enfin, cet espace libéré permet de recaser 2 ou même les 3 constructions de la phase A situées actuellement dans la zone de biodiversité à préserver de l'OAP « Sentes, biodiversité et paysage ». Nous savons que la mairie projette la construction d'un parking à proximité du Chemin de l'Église pour la gare et l'école. Nous estimons d'ore et déjà qu'il sera inutile pour l'école, car tous iront stationner soit à proximité immédiate de l'école, soit dans l'espace de stationnement de la résidence Ricois. En face de l'école, rue des Violettes, il est tout à fait possible de réaliser un stationnement adapté et intelligent pourvu que l'on s'écarte du dogme anti-voitures, voitures qui seront prochainement toutes électriques ou tout au moins beaucoup plus propres. Rappelons que Mareil-Marly n'a qu'un seul site scolaire pour l'ensemble de la surface de la commune, à comparer avec la commune de Marly-le-Roi et ses nombreux établissements scolaires bien répartis dans la ville. Et si ce n'est pas le sujet de cette participation, nous estimons que les différents projets de la municipalité interfèrent les uns avec les autres, et qu'il est donc essentiel de les évoquer.

6) Quelques détails à prendre en compte selon nous :

Nous notons qu'il n'existe dans le projet que 3 stationnements en mode « visiteurs » sur le Chemin de la Butte, entraînant un risque important de stationnement sauvage sur toute la longueur du Chemin de la Butte.

Nous notons aussi un problème lié au risque de nombreux retournements à prévoir à l'intersection du Chemin de la Butte avec le Chemin des Sablons noirs. Un giratoire permettrait d'améliorer ce problème, bien qu'il semble ne pas y avoir la place de le faire à ce jour. Nous nous inquiétons parallèlement du risque qu'un certain nombre de véhicules se rendent à proximité du lavoir pour stationner ou faire demi-tour, ce qui peut présenter un risque vital pour les amphibiens qui se déplacent la nuit sur le secteur du lavoir.

Conclusion :

Pour résumer, de nombreux éléments viennent en opposition à ce projet. Il y a tout d'abord les 13 recommandations de la MRAe, complétées par notre analyse. Ensuite, il convient de

rappeler la problématique particulière de la gestion de l'eau pluviale et des réseaux d'assainissement. Notre association tient aussi à rappeler l'importance des arbres et des espaces naturels, dans un monde affecté de plus en plus par le changement climatique et l'érosion de la biodiversité. Certes, on va nous dire qu'il ne s'agit que de 2 hectares. C'est oublier la phase B du projet, et les autres OAP à Mareil-Marly qui vont aboutir au déboisement définitif de 10 hectares et à la dénaturation de 3 autres hectares supplémentaires. Au total, c'est l'équivalent de 18 terrains de football d'espaces naturels boisés qui vont disparaître ou être gravement affectés. Si on ajoute à cela le projet de conversion de 10 hectares de friches par la municipalité, ce chiffre peut encore progresser nettement jusqu'à atteindre au maximum l'équivalent de 39 terrains de football. C'est aussi oublier tous les autres programmes qui ont nécessité dernièrement et vont nécessiter prochainement un défrichement dans les Yvelines pour construire du logement. Nous sommes en contact avec de nombreuses associations du département, et les surfaces totales déboisées sont consternantes. Et si faire du logement est indispensable, nous avons démontré qu'il était possible de le faire sans sacrifier des espaces boisés.

Bien que notre argumentaire soit imparable et très en défaveur du projet des Violettes, et globalement de tous les projets urbanistiques en espaces naturels boisés, notre association ne se fait pas de grandes illusions sur la prise en compte de notre participation. Nous savons que les enjeux financiers sont bien plus forts que les enjeux environnementaux. Rappelons que la commune, dont le budget n'est pas extensible, est censée racheter les terrains à l'EPFIF si le projet ne se réalise pas ! Pire, le projet est censé rapporter des fonds à la commune qui est dans l'obligation d'adapter ses équipements publics à la venue de nouveaux habitants, comme l'agrandissement de l'école par exemple. Mais l'Autorité environnementale est la première à rappeler que l'argument économique n'est pas de nature à justifier des incidences environnementales si conséquentes. Nous sommes en accord avec la MRAe aussi sur ce point. Nous regrettons que les alertes des experts, des scientifiques, n'y changent malheureusement rien. Les responsables de cet écocide programmé seront comptables devant l'histoire et nous nous assurerons de rappeler leur rôle et leurs noms.

Monsieur Dominique Lafon, Maire de Mareil-Marly, a sauvé le patient nature et biodiversité à Mareil-Marly grâce à la zone N de 33 hectares qu'il a pu mettre en œuvre dans le PLU de 2020, et il est à la tête de la seule formation politique de Mareil-Marly à être allé dans ce sens. Nous le remercierons jamais assez pour cela, bien qu'il puisse y mettre plus de protections pour l'avenir par des classements EBC notamment, le pronostic vital du patient étant toujours engagé. Mais parallèlement à cette zone N, il a fait valider des amputations qui représentent au total 13 hectares avec les OAP visant à construire du logement. Il est dans le rôle de notre association "Sauvegardons les coteaux de Mareil" de faire réduire

autant que possible ces amputations, pour que le patient nature et biodiversité de Mareil-Marly se porte le moins mal possible ! Les ennemis du patient sont nombreux. La loi SRU, sans nuance, est à la base du problème. L'EPFIF et donc la région Île-de-France ont une responsabilité de premier ordre dans l'orientation de cette loi sur le terrain, car l'EPFIF achète les terrains à construire. La stratégie environnementale de l'EPFIF est selon nous clairement à revoir. Monsieur Jean-Philippe Dugoin-Clément est le président de l'EPFIF et le vice-président de la Région Île-de-France. Le Préfet, monsieur Frédéric Rose, représentant de l'État a un rôle important en autorisant ou pas le défrichement, mais c'est aussi celui qui est en charge de faire respecter la loi SRU et de définir les pénalités quand les critères de cette loi ne sont pas atteints dans une commune.

Pour terminer, la notion de démocratie est bien écornée. Quelle est la prise en compte de l'avis des habitants ou des associations dans toutes les enquêtes publiques ? Quelles place et prise en compte pour des avis de première importance d'experts géographes, climatologues, écologues, ... ? Peu de place à bien y regarder, comme pour l'avis d'une MRAe sous-estimée, car juste consultative. Il ne faudra donc pas s'étonner du manque d'intérêt des citoyens pour la chose publique, à commencer par le vote lors des élections.

Je vous remercie d'avoir pris connaissance de cette participation.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire, mes plus respectueuses salutations.

Cyril CHAUPLANNAZ
Président de l'ASCM

www.coteaux-mareil.fr

