

COMMUNE DE MARLY-LA-VILLE (95)

**REALISATION D'UN QUARTIER DE LOGEMENTS MIXTES SUR LE
SITE DE LA FERME SUD**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

ENQUETE PUBLIQUE du 23 janvier 2017 au 23 février 2017

**RAPPORT D'ENQUETE
&
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Jean-Claude LASAYGUES

Avril 2017

SOMMAIRE

1^{ERE} PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1	. PRESENTATION DE L'ENQUETE	6
1.1	Objet de l'enquête	7
1.2	Cadre réglementaire et administratif	7
1.3	La commune de Marly-la-Ville - Le PLU existant, le projet de quartier de la Ferme Sud et les modifications apportées au PLU.....	7
1.3.1	<i>Le PLU existant</i>	8
1.3.2	<i>Le projet de quartier de la Ferme Sud</i>	11
1.3.2.1	<i>Le contexte</i>	11
1.3.2.2	<i>Le site de la Ferme Sud</i>	11
1.3.2.3	<i>Le projet de nouveau quartier</i>	11
1.3.2.4	<i>Le phasage de l'opération</i>	12
1.3.3	<i>Les modifications apportées au PLU</i>	13
1.3.3.1	<i>Le rapport de présentation</i>	13
1.3.3.2	<i>Le document graphique</i>	13
1.3.3.3	<i>Le règlement</i>	13
1.3.3.4	<i>L'OPA N°2</i>	14
1.4	Composition du dossier d'enquête	16
2	. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	18
2.1	Lancement de l'enquête	19
2.2	Information du public.....	19
2.2.1	<i>Action d'information préalable par la municipalité et bilan de la concertation</i> <i>19</i>	
2.2.2	<i>Publicité dans la Presse</i>	20
2.2.3	<i>Affichage publique</i>	20
2.2.4	<i>Autres moyens de publicité</i>	20
2.3	Préparation de l'enquête et visite du site.....	21
2.4	Rencontres avec les représentants de la municipalité	21

2.5	Modalités de réception des observations du public.....	22
2.6	Climat de l'enquête	23
2.7	Examen de la procédure	23
3	. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS	24
3.1	Recueil des observations et courriers	25
3.2	Communication des observations au représentant de la municipalité-Mémoire en réponse	25
3.3	Analyse des observations et courriers du public	26
3.3.1	<i>Observations</i>	26
3.3.2	<i>Courriers</i>	32
3.4	Questions complémentaires du commissaire enquêteur.....	35
3.5	Avis des personnes publiques associées.....	36
3.6	Avis de l'autorité environnementale	38
4	. APPRECIATION DU PROJET D'UN QUARTIER DE LOGEMENTS MIXTES SUR LE SITE DE LA FERME SUD	39
4.1	Examen du dossier	40
4.2	Cadre général dans lequel s'inscrit le projet	40
4.2.1	<i>Schéma Directeur de la Région-Ile-de-France (SDRIF)</i>	40
4.2.2	<i>Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)</i>	40
4.2.3	<i>Servitudes</i>	41
4.2.4	<i>Plan d'Aménagement et de Développement Durable et Orientations d'aménagement du PLU</i>	41
4.3	L'intérêt général du projet – ses objectifs	42
4.4	La mise en compatibilité du PLU.....	44

2^{EME} PARTIE – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

5 . CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DECLARATION DE PROJET D’UN QUARTIER DE LOGEMENTS MIXTES SUR LE SITE DE LA FERME SUD, ET LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .. 46

5.1	Objet de l’enquête	47
5.2	Cadre réglementaire et administratif	47
5.3	Déroulement de l’enquête	47
5.4	Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur sur la déclaration de projet portant sur l’intérêt général d’un quartier de logements mixtes sur le site de la Ferme Sud	48
5.4.1	<i>Conclusions sur la déclaration de projet</i>	48
5.4.1.1	<i>Sur la consultation des personnes publiques associées (PPA)...</i>	48
5.4.1.2	<i>Sur les observations du public</i>	49
5.4.1.3	<i>Sur l’intérêt général du projet</i>	50
5.4.2	<i>Avis motivé sur la déclaration de projet</i>	52
5.5	Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du Plan local d’urbanisme de Marly-la-Ville	54
5.5.1	<i>Conclusions sur la mise en compatibilité</i>	54
5.5.2	<i>Avis motivé sur la mise en compatibilité</i>	55

LISTE DES PIÈCES JOINTES AU RAPPORT

- Pièce 1** Décision du 15 décembre 2016 de la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le Commissaire enquêteur
- Pièce 2** Arrêté n°130/2016 du Maire de Marly-la-Ville du 27 décembre 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête
- Pièce 3** Copies des publications effectuées dans les journaux
- Pièce 4** Copie de l'affiche apposée sur les panneaux administratifs de la commune de Marly-la-Ville et sur le site
- Pièce 5** Certificat d'affichage du maire de Marly-la-Ville
Procès verbal de constat d'affichage établi par la police municipale
- Pièce 6** Dossier d'enquête mis à la disposition du public
- Pièce 7** Registre relatif à l'enquête
- Pièce 8** Courriers adressés au Commissaire enquêteur
- Pièce 9** Procès-verbal de synthèse de fin d'enquête du Commissaire enquêteur en date du 5 mars 2017
Mémoire en réponse de la commune de Marly-la-Ville en date du 28 mars 2017

1^{ère} partie

Rapport du Commissaire Enquêteur

1 . PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête

Par arrêté du 27 décembre 2016, Monsieur le Maire de Marly-la-Ville a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur la déclaration de projet d'un quartier de logements mixtes sur le site de la Ferme Sud, emportant mise en compatibilité du PLU.

L'opération vise à créer un nouvel îlot résidentiel répondant aux besoins de mixité de 156 logements à développer sur la commune à l'angle de la rue Gabriel Péri et de la rue Delanchy.

La déclaration de projet implique de faire évoluer les dispositions du PLU concernant la zone 1AU et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2 du PLU.

1.2 Cadre réglementaire et administratif

La présente enquête publique est régie par les dispositions des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme, et l'article L.300-6 du même code.

L'enquête publique est également régie par les articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le projet relève des rubriques 6^{de} et 37° « Projets soumis à la procédure de cas par cas » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Par décision en date du 26 septembre 2016, l'autorité environnementale, la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France), a, en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, dispensé le projet de la réalisation d'une étude d'impact.

1.3 La commune de Marly-la-Ville - Le PLU existant, le projet de quartier de la Ferme Sud et les modifications apportées au PLU

La commune de Marly-la-Ville est située à 28km au nord-est de Paris dans le département du Val-d'Oise, elle compte 5600 habitants environ sur un territoire de 862ha.

Elle appartient depuis le 1^{er} janvier 2016 à la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF) qui regroupe 42 communes et 346 000 habitants environ.

1.3.1 Le PLU existant

La commune de Marly-la-Ville est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 février 2013.

Le PLU a fait l'objet depuis son approbation de plusieurs procédures de modification les 26 octobre 2015 et 12 mai 2016.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de la commune de Marly-la-Ville se décline autour de 3 orientations majeures :

1. Préserver l'identité « rurale moderne » de Marly, la qualité paysagère et environnementale
2. Assurer la redynamisation du village dans le respect des équilibres économiques, environnementaux et sociaux
3. Agir pour une meilleure répartition des flux sur le territoire et une amélioration de l'offre alternative à l'automobile (transports collectifs, piétons, vélos)

Concernant les deux premières orientations relatives au développement urbain, les objectifs suivants ont été retenus :

Préserver l'identité « rurale moderne » de Marly, la qualité paysagère et environnementale

Encadrer la transformation du bâti existant en centre bourg, dans le respect de l'identité « rurale moderne » de Marly :

- Conserver l'ambiance d'un « village rue » ou de « cours urbaines » dans les abords des rues Gabriel Péri, Colonel Fabien, du Brellan, ruelle Maillard, rue Roger Salengro
- Préserver le patrimoine quotidien qui complète le patrimoine architectural protégé de l'église et de ses abords, et participe à la perception qualitative du centre bourg, notamment la maison Dalibard
- Rechercher dans les projets de construction, un juste équilibre entre protection d'éléments constitutifs du cadre bâti historique (murs, détails architecturaux, matériaux) et développement des principes de l'architecture contemporaine (simplicité des volumes, nombre de matériaux limités et adaptés à l'ambiance de la rue).

Assurer la redynamisation du village, dans le respect des équilibres environnementaux, économiques et sociaux

- Créer les conditions d'un rééquilibrage social du parc de logements sur la commune
Il s'agit d'offrir de nouvelles possibilités aux marlysiens et aux habitants du bassin de vie de réaliser leur parcours résidentiel sur la commune
- Permettre la reconversion urbaine des corps de ferme dans le village à terme
Il est prévu d'autoriser la diversification des fonctions sur les terrains d'emprise des corps de ferme pour l'accueil de fonctions urbaines telles que du logement, de l'accueil touristique, des équipements public et/ou des services d'intérêt collectif...
Il est prévu d'inscrire les programmes de construction sur ces terrains dans une réflexion globale sur l'évolution urbaine d'ensemble du village à terme (maillage, espaces publics, traitement paysager et équipements publics) et leur réalisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

6 OAP sont prévues :

Les OAP N°s 1, 2 et 3 sont situées dans le « village », elles comprennent les anciens corps de ferme, et sont destinées à construire entre 400 et 450 logements.

L'OAP N°4 concerne l'emplacement réservé n°14 destiné à la création d'une voirie cohérente avec les développements envisagés par les OAP 1 à 3.

Les OAP N°s 5 et 6 concernent l'aménagement du secteur du Haras.

Le zonage

Le PLU approuvé divise le territoire communal en zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle :

Les zones urbaines U comprennent :

- **la zone UA**, zone urbaine du centre bourg, comprenant 3 secteurs :

UAa secteur de zone de reconversion urbaine ouest

UAb secteur de zone de reconversion urbaine est

UAp secteur de zone de prescriptions du SIAH pour les eaux pluviales

- **la zone UB**, zone urbaine de quartiers d'ambiance pavillonnaire, comprenant un secteur :

UBa secteur de zone de centralité

- **la zone UC**, zone urbaine de quartiers d'ambiance jardins, comprenant un secteur :

UCa secteur de zone du Clos Maillard

- **la zone UD**, zone urbaine de la zone de la Sucrierie

- **la zone UE**, zone urbaine d'activités de Moimont

Les zones à urbaniser AU comprennent :

- **la zone OAU**, zone à urbaniser à long terme

- **la zone 1AU**, zone à urbaniser dans le centre bourg, comprenant 2 secteurs :

1AUh secteur de zone du Haras à vocation dominante logements

1AUm secteur de zone à vocation principale d'équipements médico-sociaux

La zone agricole A comprend 5 secteurs :

Ab secteur de zone de constructibilité pour les bâtiments agricoles

Ac secteur de zone des Crêtes

Af secteur de zone privilégiée des corps de ferme

Ah secteur de zone du hameau de St Ladre

Ar secteur de zone de Respect des équilibres du paysage

La zone naturelle N comprend un secteur :

Nf secteur de zone de forage.

1.3.2 Le projet de quartier de la Ferme Sud

1.3.2.1 *Le contexte*

La commune de Marly-la-Ville présente un déficit de logements sociaux au titre de la loi SRU et selon les dispositions du Plan Local d'Habitat Intercommunal (PLHI), elle doit produire 314 logements dont 214 logements locatifs sociaux (LLS) sur la période 2015-2020.

Par ailleurs l'objectif triennal fixé par la Préfecture du Val d'Oise impose à la commune le conventionnement de 90 LLS d'ici fin 2016.

1.3.2.2 *Le site de la Ferme Sud*

Le site de la Ferme Sud est situé au sud-ouest du centre-ville ancien, il est délimité au nord par la ruelle Maillard, à l'est par la rue Gabriel Péri, au sud par la rue Delanchy et à l'ouest par le chemin rural n°22 qui constitue la limite entre l'urbanisation et la plaine agricole.

Ce site est concerné par le périmètre de protection (500m) des abords de l'église Saint Etienne qui date des 12^{ème} et 13^{ème} siècles et qui est classée à l'inventaire des monuments historiques.

La partie de la plaine agricole qui longe la lisière ouest du village fait partie du site classé de la vallée de l'Ysieux et de la Thèves.

Le site accueille actuellement des anciens bâtiments de ferme à caractère d'habitation et de stockage, le pavillon Dalibard, une maison de maître, des communs, des murs de clôture en pierre, quelques grands arbres et alignements.

D'une superficie totale de 2,62ha, le site se partage en deux propriétés:

- La ferme Bauche/Mongrolle qui occupe la partie sud-ouest et sud du site de l'OAP2.
- La propriété Flobert/Dalibert, occupe la partie nord et ouest du site de l'OPA2

Il a été acquis dans sa totalité par l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise (EPFVO) qui en a en 2015 rétrocédé 1 500m² : maison Dalibard et jardin attenant, à la mutuelle La Mayotte pour la réalisation d'un équipement médico-social.

1.3.2.3 *Le projet de nouveau quartier*

La Ville de Marly-la-Ville a confié au CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) du Val d'Oise une mission d'accompagnement

sur les enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers de l'OAP N°2 de son PLU.

Cette étude du CAUE a fait l'inventaire des bâtiments existants et des murs, protégés ou non au PLU, et a catégorisé pour chacun les actions pouvant être effectuées : conservation obligatoire, conservation souhaitable, démolition possible.

Les services de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise) ont été associés à toutes les étapes de l'élaboration du projet.

Sur ces bases, et celles d'un cahier des charges, la communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France et la Ville de Marly-la-Ville en liaison avec l'EPF IDF (ex EPFVO) ont organisé une consultation d'équipes pluridisciplinaires composées de promoteurs, d'architectes, de paysagistes et de BET spécialisés afin de définir le meilleur projet pour le site de la Ferme Sud

Les critères de choix essentiels étaient les suivants :

- Le respect du cahier des charges
- La qualité du projet présenté, notamment pour son organisation urbaine, son architecture, l'intégration des composantes paysagères et environnementales
- La gestion sociale, notamment la mixité de population, la programmation des logements locatifs sociaux dont PLAI (>30%), PLU, PLS (<30%)
- La densité du projet dans le respect des enjeux définis
- La rapidité d'un dépôt de demande de financement auprès des services de l'Etat pour les logements sociaux

Le projet retenu est celui du groupement Bouygues/RDAA/Atelier Jour.

Le projet consiste, sur un terrain d'une superficie d'environ 23 100 m², en la réalisation d'un ensemble immobilier de 156 logements dont 85 logements locatifs sociaux, développant une surface totale de plancher de 9 800 m² environ, et en la création d'une voie de desserte de 300m, à l'Ouest du projet.

1.3.2.4 Le phasage de l'opération

Le programme de construction devrait s'étaler jusqu'en 2019.

1.3.3 Les modifications apportées au PLU

Le site du nouveau quartier est classé en zones 1AU et UAa du PLU en vigueur, il est également concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2.

Le projet nécessite de mettre en compatibilité les documents existants du PLU :

1.3.3.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU est complété par le rapport de présentation de la déclaration de projet d'un quartier de logements mixtes sur le site de la Ferme Sud.

1.3.3.2 Le document graphique

Le document graphique du PLU est modifié, un secteur 1AUa est créé pour permettre d'intégrer des règles spécifiques au règlement.

Les immeubles à protéger ou à mettre en valeur en application des articles L.123-1-7 et R123-11h du code de l'urbanisme ont été modifiés sur le site de la Ferme Sud :

- un bâtiment a été catégorisé en « démolition possible » alors qu'il était à protéger au PLU en vigueur

- un bâtiment a été catégorisé en « conservation obligatoire » alors qu'il n'était pas à protéger au PLU en vigueur

Les espaces publics ou éléments paysagers à protéger ou à mettre en valeur en application des articles L.123-1-7 et R.123-11h du code de l'urbanisme ont été modifiés, la superficie de ces éléments est augmentée sur le site de la Ferme Sud est augmentée et plus adaptée vis-à-vis du patrimoine existant.

1.3.3.3 Le règlement

Les modifications (mises en valeur par des caractères de couleur rouge) concernent les articles 6, 10, 11 et 12 de la zone AU :

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques et voies publiques ou privées

Le but poursuivi est de diversifier dans le secteur 1AUa les possibilités

d'implantation des bâtiments vis-à-vis des emprises des différents cheminements, pour développer un quartier dont les caractéristiques urbaines peuvent s'inscrire en continuité du tissu ancien de la commune.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

L'alinéa 6 intégrera le secteur 1AUa, où la hauteur pourra être portée ponctuellement à 11,50m à l'égout (soit R+3 + att ou R+3+C), le but poursuivi étant de permettre en cœur d'îlot un bâti plus élevé sans conséquence sur les perceptions riveraines de l'îlot.

Article 11 : Aspect extérieur

Il sera complété par un alinéa 19 afin de préciser que dans le secteur 1AUa les éventuels grillages ou grilles seront systématiquement doublés par des haies.

Article 12 : Stationnement

Il intègre en secteur 1UAa la possibilité pour les habitations individuelles de disposer des 2 places de stationnement voitures en extérieur, et les locaux vélos pourront être indépendants de la construction principale.

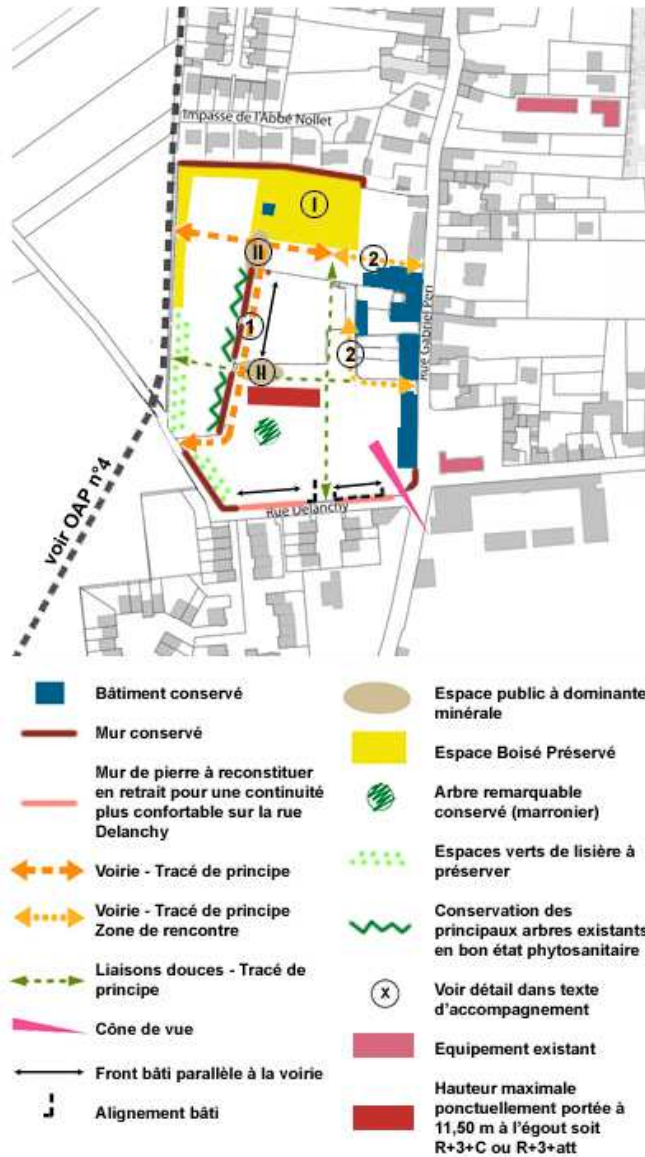
1.3.3.4 L'OPA N°2

L'OPA N°2 recouvre les terrains classés 1AU1a et UA a au règlement du PLU qui correspondent à une même unité urbaine dont les conditions d'urbanisation sont interdépendantes.

Les modifications apportées à l'OPA N°2 concernent le document graphique et le document écrit correspondant.

Les modifications principales du document graphique portent sur les bâtiments et les murs conservés ce qui entraîne de nouveaux principes d'aménagement du site de la Ferme sud. Les tracés de voiries et de liaisons douces ont été modifiés ainsi que les espaces boisés préservés.

Compte tenu des caractéristiques des rues existantes Gabriel Péri et Delanchy, l'accès principal (pour les véhicules) au site est réalisé exclusivement à partir du sentier de Derrière les Murs.



Le document écrit de l'OAP N°2 est modifié :

Choix adoptés pour l'OPA N°2

Les éléments de programmation d'offres de logements et notamment de logements sociaux évoluent pour répondre aux besoins de développement de la commune :

- capacité sur le secteur de 150 à 160 logements
- mixité des formes urbaines : programmes variés comprenant des

logements collectifs, des logements intermédiaires, des maisons de ville et des lots libres de constructeurs

- mixité sociale assurée par une proportion de 50% de logements sociaux
- prise en compte de l'environnement : mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

Conditions particulières de réalisation de l'urbanisation

L'urbanisation dans la zone 1AUa nécessite la réalisation d'équipements publics externes à la zone 1AU1a.

Il s'agit notamment du désenclavement par une circulation douce en direction des équipements scolaires existants, via le secteur UAa et, à l'extérieur du secteur, de la participation à l'élargissement du sentier de Derrière les Murs et de la participation à la création d'une voie nouvelle de liaison à l'Ouest du centre bourg jusqu'à la section de RD9z reliant Puiseux-en-France Village, ainsi que de l'aménagement de son intersection avec cette RD.

Cette voie nouvelle fait l'objet de l'OAP N°4 : action de désenclavement du centre bourg, et de l'emplacement réservé n°14.

1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- 1 Rapport de présentation
Il était joint en annexe l'avis de l'autorité environnementale
- 2 Document graphique modifié
- 3 Règlement modifié
- 4 OAP n°2 modifiée
- 5 Notice de procédure de l'enquête publique
- 6 Note de présentation non technique
- 7 Bilan de la concertation

Etaient joints également au dossier :

Arrêté municipal du 27/12/16 définissant les modalités de l'enquête publique

Les publications dans la presse

L'affiche d'avis d'enquête

L'avis de l'UDAP en date du 12/12/16.

**2 . ORGANISATION ET DEROULEMENT DE
L'ENQUETE**

2.1 Lancement de l'enquête

Par décision n° E16000099/95 du 15 décembre 2016, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné comme Commissaire enquêteur et Madame Jacqueline TCHATALIAN comme Commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté n°130/2016 du 27 décembre 2016, Monsieur le Maire de Marly-la-Ville a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du **lundi 23 janvier 2017 au jeudi 23 février 2017 inclus**.

Ces deux documents sont joints au présent rapport (**pièces n° 1 et 2**).

2.2 Information du public

2.2.1 Action d'information préalable par la municipalité et bilan de la concertation

Depuis le printemps 2016, la commune a tenu informé la population de l'organisation de la consultation d'équipes pluridisciplinaires visant à retenir un projet d'aménagement des terrains de l'îlot formé par la Ferme Sud.

Un article a été inséré dans le journal municipal en juin 2016, puis les panneaux représentant les différents projets ont été mis à disposition du public dans le hall de la mairie, avant l'organisation d'une réunion publique le 28 juin 2016.

Cette réunion a permis la présentation des quatre projets par les équipes pluridisciplinaires.

Un registre a été mis à disposition du public, une quinzaine d'observations ont été formulées. Certaines observations ont été prises en compte dans les évolutions du document d'urbanisme, notamment la demande d'une protection de la lisière boisée Nord de l'opération.

Le projet retenu a ensuite été exposé dans le hall de la mairie.

2.2.2 Publicité dans la Presse

L'insertion dans la presse a été faite par la commune de Marly-la-Ville, dans les quotidiens suivants :

- | | |
|-----------------------|----------|
| - L'Echo, Le Régional | 04/01/17 |
| | 25/01/17 |
| - Le Parisien 95 | 03/01/17 |
| | 23/01/17 |

Ces insertions sont jointes en **pièce n°3** .

2.2.3 Affichage publique

La publicité par affichage de l'avis d'enquête a été faite à l'extérieur de la mairie de Marly-la-Ville sur les panneaux administratifs et à l'entrée du site, dans les formes (format A2 et fond jaune conformément à l'arrêté du 28 avril 2015) et délais prescrits

Les dates de permanence et le nom du Commissaire enquêteur y étaient bien mentionnés (copie de l'affiche en **pièce n°4**).

Lors de mes venues pour mes permanences, j'ai pu vérifier que l'affichage était bien en place sur le panneau administratif de la Mairie et à l'entrée de la rue Delanchy.

Un procès-verbal de constat d'affichage établi le 16/01/17 par la police municipale est joint en **pièce n°5** .

La copie du certificat d'affichage de l'avis d'enquête établi par le maire de Marly-la-Ville, attestant l'affichage sur les panneaux administratifs, est jointe en **pièce n°5** .

2.2.4 Autres moyens de publicité

D'autres moyens de publicité ont en outre été utilisés pour annoncer cette enquête (Cf **pièce n°3**) :

- Panneaux lumineux à messages variables implantés dans la commune

- L'avis d'enquête avait également été inséré dans le magazine municipal « Marly Infos » de janvier 2017
- Sur le site internet de la ville de Marly-la-Ville (<http://www.marly-la-ville.fr>).

2.3 Préparation de l'enquête et visite du site

Une réunion préparatoire de présentation de l'enquête s'est tenue le 10 janvier 2017 à la mairie de Marly-la-Ville en présence Monsieur Jean-Claude LASAYGUES, Commissaire enquêteur titulaire et de Madame Jacqueline TCHATALIAN, Commissaire enquêteur suppléant.

Assistaient à cette réunion Monsieur André SPECQ, maire de Marly-la-Ville, Madame Claudette CHAPUT, Directrice Générale des Services, Madame Isabelle ROBILLARD, Adjointe de la Directrice Générale des Services, en charge du suivi administratif de l'enquête publique, Madame Grégoire DUTERTRE, Architecte Urbaniste et Monsieur François DEGUSSEAU, assistants à la maîtrise d'ouvrage.

Monsieur SPECQ et Madame DUTERTRE ont exposé l'objet de l'enquête, les enjeux pour la commune de Marly-la-Ville du projet de la Ferme Sud; il a été ensuite passé en revue les modifications à apporter au PLU existant.

Les modalités pratiques de l'enquête ont ensuite été examinées.

Nous nous sommes ensuite rendus sur le site de la Ferme Sud.

J'y suis retourné le 23 janvier 2017, avant ma 1^{ère} permanence, et ai parcouru à pied l'environnement immédiat et le centre-ville.

2.4 Rencontres avec les représentants de la municipalité

Lors de mes venues pour les permanences, le Maire, Monsieur André SPECQ et Madame Isabelle ROBILLARD se sont tenus à disposition du Commissaire enquêteur, ont répondu à toutes ses questions et fourni tous les documents souhaités.

En fin d'enquête après la dernière permanence du 23/02/17, un 1^{er} bilan des observations recueillis pendant l'enquête a été dressé avec Monsieur Daniel MELLA, maire-adjoint, en charge de la mission Cadre de Vie et Environnement. Nous avons convenu que je remettrai mon procès-verbal de

synthèse le lundi 6 mars 2017.

2.5 Modalités de réception des observations du public

L'enquête s'est déroulée du lundi 23 janvier 2017 au jeudi 23 février 2017 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Marly-la-Ville, 10 rue du Colonel Fabien, 95670 Marly-la-Ville.

Le dossier (cf **pièce n° 6**) et le registre (cf **pièce n° 7**) étaient mis à la disposition du public au bureau d'accueil de la mairie, situé au rez-de-chaussée, aux jours et heures habituels d'ouverture les lundi, mardi, jeudi et au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00, le mercredi de 8h30 à 12h00 et le samedi de 9h00 à 12h00.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la ville de Marly-la-Ville : <http://www.marly-la-ville.fr>.

En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations au Commissaire enquêteur par écrit au siège de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de quatre permanences qui ont eu lieu dans la salle du Conseil Municipal au 1er étage de la mairie de Marly-la-Ville aux jours et heures suivants :

Date	Jour	Lieu	Horaires
23 janvier 2017	lundi	Marly-la-Ville	15h00 à 18h00
2 février 2017	jeudi	Marly-la-Ville	15h00 à 18h00
11 février 2017	samedi	Marly-la-Ville	9h00 à 12h00
23 février 2017	jeudi	Marly-la-Ville	14h00 à 18h00

A l'expiration du délai de l'enquête, j'ai clôturé le registre d'enquête conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal, et ai laissé le dossier d'enquête à disposition de la commune.

2.6 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident.

2.7 Examen de la procédure

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives aux enquêtes, il semble que la procédure ait été bien respectée.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du Commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

**3 . EXAMEN DES OBSERVATIONS ET
COURRIERS RECUEILLIS**

3.1 Recueil des observations et courriers

J'ai reçu une vingtaine de personnes pendant mes permanences en mairie de Marly-la-Ville.

8 observations ont été déposées dans le registre (cf pièce n°7) mis à la disposition du public.

4 courriers m'ont été adressés (cf pièce n°8).

3.2 Communication des observations au représentant de la municipalité- Mémoire en réponse

Conformément à l'article R.123.18 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur a dressé dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et courriers recueillis (cf pièce N°9) qu'il a remis en mains propres à la commune lors d'une réunion de restitution organisée le 6/03/17 en présence de Monsieur André SPECQ, maire de Marly-la-Ville, Monsieur Daniel MELLA, maire-adjoint et Madame Elsa JUDE responsable du service urbanisme. Les contributions apportées par les habitants ont été examinées, il a été ensuite convenu du planning de rendu du mémoire en réponse de la commune (délai de 15 jours) et du rapport du Commissaire enquêteur.

Par échanges par courriels en date du 15/03/17 avec la commune, le Commissaire enquêteur a estimé qu'il serait préférable, avant de transmettre ce mémoire, d'attendre la réponse de la préfecture de Région sur le recours engagé par la commune contre l'avis défavorable rendu par l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) sur le permis de construire en cours d'instruction.

Par courriel en date du 28/03/17 confirmé par courrier reçu le 31/03/17, la commune de Marly-la-Ville a transmis au Commissaire enquêteur ses éléments de réponse (cf pièce N°9).

Il est nécessaire de préciser qu'il ne s'agit que de commentaires ou avis dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors de l'enquête ou d'éclairer le Commissaire enquêteur, mais qui ne préjugent aucunement des modifications éventuelles opérées ultérieurement par le conseil municipal chargé d'approuver le plan local d'urbanisme.

3.3 Analyse des observations et courriers du public

La synthèse des « idées principales » de chacune de ces contributions apportées par les habitants est faite ci-après, les éléments de réponse de la commune (**cf pièce jointe n°9**) sont intégrés en italique à la suite ainsi que les commentaires, le cas échéant, du Commissaire enquêteur.

3.3.1 Observations

Observation N°1

Elle émane de Mme Murriel JASMIN, agent immobilier, qui habite 52 ter allée des Chênes que j'ai reçu lors de ma permanence du 23/01/17. Elle trouve le projet intéressant pour la population, elle voudrait avoir des précisions sur la proportion du nombre de logements collectifs et privés.

Réponse de la commune

Les orientations d'aménagement prévoyaient de 115 à 130 logements imposés par la loi. Le conventionnement de réalisation des logements sociaux nous entraîne vers un projet prévoyant la construction d'environ 150 à 160 logements dont la réhabilitation de 6 logements et le programme comprend 50% de logements sociaux. La répartition sera d'environ 90% de logements collectifs et 10% de logements individuels.

Observation N°2

Elle émane de Mme Véronique JASMIN, agent immobilier, que j'ai reçu lors de ma permanence du 23/01/17. Elle est favorable au projet et à « réhabilitation » de la Ferme sud, qui va apporter plus de logements. Elle demande le délai de livraison.

Réponse de la commune

La livraison du projet est envisagée pour le second semestre 2019 si le permis de construire est délivré au premier semestre 2017. Le permis de construire est actuellement en cours d'instruction dans le service urbanisme de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

Observation N°3

Elle émane de Mr Baptiste NEVEU, qui habite 22 rue Gabriel Péri et que j'ai reçu lors de ma permanence du 11/02/17. Il fait état des difficultés de circulation à pied ou en voiture dans la rue Gabriel Péri, les trottoirs sont étroits et dangereux. Rien ne semble prévu pour les nouveaux habitants, pour rejoindre l'école du bourg. Il trouve nécessaire de réhabiliter les infrastructures, il ne trouve aucune information sur la « nouvelle route » qu'emprunteront les nouveaux habitants et demande aussi comment se feront les accès du chantier.

Réponse de la commune

L'urbanisation induite engage nécessairement la réalisation d'équipements publics et l'amélioration de ceux existants. Dans le cadre des financements possibles et obtenus, les circulations piétonnes sur la rue Gabriel Péri feraient l'objet d'un réaménagement nécessité par la connexion au parcours de liaisons douces du programme d'urbanisation à venir du secteur de l'OAP2 (Opération d'Aménagement Programmé). Les trottoirs seraient rendus plus accessibles en envisageant l'enfouissement des réseaux divers.

La réalisation de l'OAP 2 nécessite la réalisation partielle de l'OAP4 (voie de contournement à l'ouest). Cette nouvelle voie permettra d'éviter un apport supplémentaire de circulation sur la rue Gabriel Péri et se raccordera sur la RD 9. Ce projet fait l'objet de l'emplacement réservé n°14 et son aménagement sera à double sens avec une largeur de chaussée de l'ordre de 4,50m (réduction de la vitesse excessive), un itinéraire piéton et cyclable y sera associé sur une emprise globale d'environ 13m. Les informations concernant ce projet sont inscrites dans le PLU et sont consultables en mairie.

Un itinéraire chantier pourrait emprunter la voie prévue par l'OAP4 pour éviter de perturber le trafic automobile et les cheminements piétons/cyclistes en centre-ville et sur les rues proches (rue du Parc, rue de la Ferme, rue Delanchy).

Commentaires du commissaire enquêteur

Effectivement la construction d'une voie nouvelle conditionne la réalisation du projet de la Ferme Sud afin d'éviter un apport de circulation sur la rue Gabriel Péri, axe principal de la commune, aux caractéristiques très limitées.

« L'idéal » serait que trafic de transit sur l'axe colonel Fabien/Gabriel Péri soit dévié...En attendant, les traversées piétonnes de la rue Gabriel Péri, à

destination notamment des écoles implantées coté est, devront faire l'objet d'aménagements particuliers pour qu'elles se fassent en toute sécurité.

Observation N° 4

Elle émane de Mme Véronique JASMIN, agent immobilier, qui habite 52bis allée des Chênes, et que j'ai reçu à nouveau lors de la permanence du 11/02/17. Elle est favorable à ce projet qui va permettre la reconversion de bâtiments ruraux en logements Elle demande si une étude est prévue pour accompagner les enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers, et si son rapport est consultable.

Réponse de la commune

Le projet a fait l'objet d'un travail concerté avec l'Architecte des Bâtiments de France, le CAUE (Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'Environnement) du Val d'Oise et l'ONF (Office national des Forêts). L'objectif de ce projet est de pouvoir redynamiser le village par l'arrivée de nouveaux habitants tout en préservant l'identité « rurale » de Marly. Certains bâtiments du corps de ferme feraient l'objet d'une réhabilitation et une partie des murs en moellons seraient conservés. Le CAUE a rendu une étude sur le paysage et l'architecture de la commune en 2016.

Observation N° 5

Elle émane de Mme Muriel JASMIN, agent immobilier, que j'ai reçu à nouveau lors de la permanence du 11/02/17. Elle estime que c'est un beau projet qui préserve le patrimoine architectural. Elle trouve utile de préserver la mixité sociale des logements et demande de favoriser une attribution équitable des logements T2 et T3 pour les citoyens.

Réponse de la commune

Le projet comprend la réalisation d'environ 150 à 160 logements dont 85 logements locatifs sociaux et répond donc aux objectifs de mixité fixé par la Préfecture. Il vise à rééquilibrer le parc de logement sociaux nécessaires sur la commune afin d'offrir aux Marlysiens et aux habitants du bassin de vie la possibilité de réaliser leur parcours résidentiel sur la commune en répondant aux besoins des jeunes actifs, des jeunes ménages en décohabitation, en s'adaptant au vieillissement de la population locale et en offrant des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces est la

suivante :

- 1 à 2 logements d'une pièce,*
- entre 40 et 50 logements de deux pièces,*
- environ 65 logements de 3 pièces,*
- environ 40 logements de 4 pièces,*
- entre 2 et 6 logements de 5 pièces.*

L'attribution des logements sociaux se fera en fonction des demandes en cours et seraient distribués en fonction des contingents de la commune, de la préfecture et du 1% patronal. La volonté municipale est d'obtenir le maximum de logements pour sa population.

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette réponse est complète et répond bien aux nombreuses interrogations des habitants exprimées pendant l'enquête.

Observation N°6

Elle émane de Mr.Philippe MALHERBE, qui habite 8 impasse Nollet, et que j'ai reçu lors de la permanence du 23/02/17. Il estime que le projet de lotissement « Ferme Sud » va générer des nuisances pour - les riverains de l'impasse Nollet (vis-à-vis), - l'ensemble des marlysiens compte tenu du trafic qui sera intensifié sur les rues Gabriel Péri, Delanchy, ruelle Maillard et sente Derrière les Murs, - manque de solution de transport en commun (bus, RER,...).

Réponse de la commune

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Marly annonce parmi ses orientations générales l'objectif d' « assurer la redynamisation du village » en arrêtant le principe de reconversion urbaine des corps de fermes du village notamment par du logement. La construction de ces logements permettrait de répondre au besoin de renouvellement de la population communale et de son accroissement. Le projet se situe dans le centre bourg dans un souci de consommation maîtrisée des espaces et pour éviter le mitage des terres agricoles de Marly, induisant forcément la densification dans le centre. La densification des logements dans les cœurs de ville fait partie des orientations du SDRIF (Schéma

Directeur de la Région Ile de France) et du précédent SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

La structure urbaine du bourg de Marly-la-Ville en « village rue » qui conduit à la convergence de la majorité des flux sur le seul axe Colonel Fabien/Gabriel Péri, constitue une des principales difficultés de son développement urbain. L'accueil d'une population supplémentaire dans le bourg est conditionné par un projet d'amélioration de la desserte du bourg. L'aménagement d'une nouvelle voie de desserte à l'ouest du bourg est prévue par la commune et fait l'objet de l'OAP 4 du PLU et fixe un principe de participation financière des OAP 1 et 2.

Cette voie nouvelle à l'ouest du bourg permettra de désenclaver le centre bourg en créant un axe parallèle à la rue Gabriel Péri. Cette voie permettra une circulation automobile à double sens et un cheminement cyclable/piéton y sera associé. Cette voie assurera la desserte des secteurs des anciens corps de ferme et des nouveaux bâtiments d'exploitations en périphérie du bourg.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU cite comme objectif de poursuivre l'amélioration de l'offre de transports collectifs sur la commune. Les nouveaux quartiers de l'OAP 2 et autres OAP font l'objet d'une réflexion avec la Communauté d'Agglomération sur le schéma intercommunal de déplacements comprenant également les suggestions de modernisation de la ligne RER D avec débranchement nord vers Roissy et ultérieurement le Roissyphérique.

Commentaires du commissaire enquêteur

Comme dit précédemment, le projet de la Ferme Sud est effectivement conditionné par la construction d'une nouvelle voie permettant d'améliorer la desserte du bourg.

Par ailleurs l'accueil d'une population supplémentaire dans la commune à travers l'OPA n°2 et les autres à venir, nécessite que la Communauté d'agglomération accélère ses réflexions sur le PLD et notamment sur la fréquence du rabattement par bus vers le réseau transilien.

Observation N°7

Elle émane de Mme Stéphanie GRISET, qui habite 20 hameau des Champs et que j'ai reçu lors de la permanence du 23/02/17. Elle souhaite que la nouvelle voie de raccordement à la D9 soit implantée derrière le nouveau corps de

ferme et non devant pour préserver le calme et l'intimité de leurs jardins. En outre, elle souhaite que sur la coupe de principe n°3 de la voie, les arbres soient placés coté des propriétés.

Réponse de la commune

La nouvelle voie de raccordement prévue (décrite ci-dessus) pour désenclaver le centre bourg a fait l'objet de l'OAP 4 dans le PLU. Il est prévu de l'éloigner la voie le plus possible des habitations pour limiter au maximum les nuisances tout en imposant une protection verte et plantée pour isoler le lotissement de la nouvelle desserte et ainsi limiter l'urbanisation future.

Commentaires du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation N°8

Elle émane de Mme Monique LAINE et de Mr. Laurent CADOUX, que j'ai reçu lors de la permanence du 23/02/17.

Ils comprennent que l'accès au nouveau lotissement implique de créer une nouvelle route, ils n'y sont pas favorables et demander de conserver l'accès existant.

Réponse de la commune

La nouvelle voie de raccordement est prévue pour désenclaver le centre bourg, elle a fait l'objet de l'OAP 4 dans le PLU (desserte des OAP 1 et 2). Cette OAP a été soumise à enquête publique tenue du 8 octobre au 9 novembre 2012 et n'a enregistré aucune remarque. L'enquête publique tenue du 23 janvier 2017 au 23 février 2017 tendait à réduire les inquiétudes des riverains.

Commentaires du commissaire enquêteur

La nouvelle voie est indispensable à la réalisation du projet.

Il conviendra en outre d'établir un plan de circulation pour limiter les risques de « circulations parasites ».

3.3.2 Courriers

Courrier N° 1

Ce courrier émane de Mme Marie NEVEU, qui habite 22 rue Gabriel Péri et que j'ai reçu lors de ma permanence du 11/02/17. Ce courrier fait état des mêmes préoccupations que l'observation n°3 ci-dessus concernant les infrastructures existantes et les problèmes de sécurité inhérents au projet : trottoirs de la rue Gabriel Péri pas assez larges pour se rendre à l'école primaire, parking déjà saturé, trafic déjà important sur la rue Gabriel Péri, manque de clarté sur les accès voiture des futurs logements... Ils souhaitent rester à Marly dans de bonnes conditions.

Réponse de la commune

Le projet de l'OAP 4 qui prévoit une nouvelle voie de desserte parallèle à la rue Gabriel Péri, permettra de désengorger les voies du centre bourg insuffisamment calibrées pour le trafic avec les liaisons douces de l'opération. Les accès piétons seront renforcés et sécurisés. Le projet prévoit trois accès aux véhicules, l'un sur la rue Gabriel Péri, un deuxième sur la rue Delanchy et un dernier sur le sente de derrière les Murs (cf. plan du dossier de déclaration de projet). Le projet prévoit deux places de stationnement par logement, l'incidence sur les problématiques de stationnement à Marly serait limitée en attendant la desserte de nouveaux équipements scolaires et parcs de stationnement (dans l'emprise du haras derrière les équipements scolaires existants).

Compte tenu du volume des équipements publics à financer, le Conseil Municipal a délibéré en 2013 sur la majoration d'une Taxe d'Aménagement de 20% sur les périmètres des OAP 1 et 2 (délibération n° 1-02-25/11/2013) afin de permettre leur financement avec l'aide du département, de la Région et de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France.

Commentaires du commissaire enquêteur

Comme dit précédemment, il conviendra effectivement de sécuriser les accès des circulations douces sur la rue Gabriel Péri.

Courrier N° 2

Ce courrier émane de Mr. Mohamed TRABELSI et est signé par Mr. TRABELSI et Mr PERRET, qui habitent respectivement 4 et 2 impasse de l'abbé

Nollet et que j'ai reçu lors de ma permanence du 11/02/1.

Il est joint à ce courrier une pétition ayant recueilli 20 signatures d'habitants de l'impasse Nollet et de la rue Léger Papin.

Ils sont propriétaires de maisons mitoyennes au projet de constructions et font part de leurs inquiétudes et interrogations :

- Pourquoi n'y a-t-il pas de plans précis dans le dossier d'enquête ?
- Ils constatent que la distance minimale de 20m entre le mur mitoyen et les futures maisons, qui avait été convenue avec le maire, n'est pas respectée (elle est de l'ordre de 10-12m), ce qui ne permettra pas de garantir leur intimité.
- Ils constatent qu'il y aurait plusieurs versions contradictoires de l'implantation des futures maisons (fenêtres orientées vers leurs maisons, pignons...). Il est important pour eux que les vis-à-vis soient respectés.
- Ils tiennent à leurs maisons et à leur ville, ils ne sont pas défavorables au projet mais font des propositions de modifications du projet en privilégiant l'implantation de maisons (sans étage).

Réponse de la commune

-La déclaration de projet concerne la modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de programmation (OAP) n2. Une OAP n'a pas vocation à présenter un projet architectural déjà établi mais à présenter sous forme écrite et schématique, les principes et caractéristiques des voies, des espaces publics et les types d'implantations du projet d'aménagement. Une OAP énonce des principes avec lesquels les projets devront être compatibles.

Les plans de ce projet seront consultables en mairie dès que le permis de construire aura été instruit et s'il est accordé.

-Actuellement, des discussions sont engagées dans le cadre du dépôt du permis de construire pour augmenter la distance entre les maisons de l'impasse de l'Abbé Nollet et les futures constructions limitées à R+1 afin de garantir l'intimité des habitants (consultation publique de juin/juillet 2016). Le pignon nord qui donnera sur ces maisons limitera toute vue directe.

-Les façades des futures constructions donnant sur le mur mitoyen seront traitées pour favoriser l'intimité des voisins.

-Le projet prévoit une mixité des formes urbaines comprenant des logements collectifs et individuels pour répondre aux objectifs intercommunaux et régionaux de

production de logements. Le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) adopté en 2015 a imposé à la commune un objectif de création de 314 logements dont 214 logements locatifs sociaux sur la période 2015-2020. De plus, l'objectif triennal fixé par la Préfecture imposait le conventionnement de 90 logements locatifs sociaux pour 2016. La mise en œuvre du projet permettra de créer entre 150 et 160 logements dont 85 logements locatifs sociaux et la commune pourra résorber son déficit de logements sociaux. L'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain de 2000 (loi SRU) impose aux communes d'Ile de France de plus de 1500 habitants incluses dans un EPCI (Etablissement Public Intercommunal) à fiscalité propre de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales (ramené à 25% par la loi 2013-61 dite Loi Duflot qui refonde l'art 55 de la loi SRU). La mixité des formes de construction voulue répond à un besoin très diversifié de typologie de logements. Un projet constitué uniquement de maisons individuelles ne peut pas répondre aux besoins des jeunes actifs ou des jeunes ménages en décohabitation. L'intérêt du projet s'appuie sur la mixité sociale du programme afin d'accueillir une nouvelle population et de maintenir le dynamisme démographique de la commune.

Commentaires du commissaire enquêteur

Effectivement par définition une OAP définit des principes d'aménagement du projet.

Le projet s'affinant par cette déclaration de projet, les interrogations des riverains habitant au nord du projet (impasse Abbé Nollet, rue Léger Papin) sont légitimes.

Il convient de préserver leur qualité de vie (problème des distances de vis-à-vis) et la commune y répond positivement ci-dessus.

Courrier N° 3

Ce courrier émane de Mr. Stéphane SAINT-GEORGES, qui habite 11 hameau d'Agneval. Il a relu le PLU sur le site internet de la ville et fait plusieurs remarques concernant le règlement de la zone UC.

Réponse de la commune

L'enquête publique ne concerne pas le règlement du PLU en revanche, le Maire reste ouvert à tout commentaire sur le règlement du PLU dans l'éventualité d'une nouvelle modification du document d'urbanisme. Monsieur le Maire propose donc à Monsieur Saint-Georges de le recevoir en rendez-vous.

Commentaires du commissaire enquêteur

Dont acte.

Courrier N° 4

Ce courrier émane de Mr Thierry PERRET, qui habite 2 impasse de l'abbé Nollet et que j'ai reçu lors des permanences des 2/02/17, 11/02/17 et 23/02/17.

Ce courrier est identique au courrier N°2 ci-dessus .

Réponse de la commune

Cf avis du courrier N°2.

Commentaires du commissaire enquêteur

Idem courrier N°2 ci-avant.

3.4 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

- Le projet va créer 160 logements, que prévoit la commune en termes d'équipements publics, notamment d'équipements scolaires et de la petite enfance ?
- Quels seront les aménagements prévus sur la rue Gabriel Péri, au droit des 2 futurs accès piétons au nouveau quartier ?

Réponse de la commune

Le nouveau projet devrait générer l'arrivée de 330 nouveaux habitants dont 80 enfants. Le programme des équipements publics prévisionnel des divers OAP que la Commune entend atteindre comprend :

-un équipement scolaire

- un relais assistance maternelle avec annexes
- l'extension du centre de loisirs
- des liaisons douces
- la voirie (OAP4)

Compte tenu du volume des équipements publics à financer, le Conseil Municipal a délibéré en 2013 sur la majoration d'une Taxe d'Aménagement de 20% sur les périmètres des OAP 1 et 2 (délibération n°01-02-25/ 11/2013) afin de permettre leur financement.

3.5 Avis des personnes publiques associées

L'article L.153-54 du code de l'urbanisme impose que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme fassent l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées à la procédure afin de leur permettre d'émettre un avis si elles le souhaitent.

Les personnes publiques associées suivantes ont été consultées :

- Préfecture du Val d'Oise
- Conseil Départemental du Val d'Oise
- Conseil Régionale d'Ile-de-France
- Communauté d'agglomération Roissy Porte de France (CARPF)
- Architecte des Bâtiments de France
- CCI Val d'Oise
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- Chambre d'agriculture
- Syndicat des Transports d'Ile-de-France
- SICTEUB

La réunion d'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU a eu lieu le 14 novembre 2016. Le procès-verbal de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique.

Quelques remarques mineures ont été formulées, les personnes publiques présentes ont souligné l'intérêt du projet et la bonne prise en compte du patrimoine.

Le Commissaire enquêteur a eu également connaissance d'une lettre en date du 12/12/16 de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise), qui émet les observations suivantes :

- Règlement modifié

L'UDAP observe que dans les secteurs 1AUa et AUh de la zone 1AU, la hauteur maximale des constructions est ponctuellement portée à 11,50 à l'égout, soit R+3+C ou R+3+ATT, selon les localisations portées aux schémas d'aménagement des OAP, alors que les épreuves rendues dans le cadre du concours organisé sur l'OAP N°2 « Ferme sud » par l'équipe lauréate ne faisait pas apparaître des hauteurs aussi importantes, se limitant à R+2 pour les immeubles les plus élevés.

Ce projet n'avait alors fait l'objet d'aucune remarque de l'UDAP sur les hauteurs.

L'UDAP estime que les hauteurs maximales prévues par la déclaration de projet dans ces secteurs sont trop importantes au regard du bâti existant et de ses gabarits constructifs, et demande de ramener les hauteurs à R+2+C.

- Rapport de présentation

L'UDAP observe que le projet retenu (Bouygues/RDAA/Ateliers Jours) présenté en page 16, prend en compte les éléments patrimoniaux remarquables repérés au PLU, à préserver et mettre en valeur, montre des gabarits de bâtiments à R+2, en cohérence avec le bâti environnant, et maintient les éléments paysagers recensés dans l'étude préalable du CAUE.

- Document graphique

Le plan de délimitation en zones au 1/2000 fait apparaître un emplacement réservé (N°14) en limite ouest de l'OAP N°2, destiné à l'élargissement de la voie actuelle. Cette emprise de plus de 10 000 m² se situe majoritairement en site classé de l'Ysieux et de la Thève.

L'UDAP précise que cette voie devra faire l'objet du dépôt d'une autorisation d'urbanisme qui sera présentée en Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), avant son envoi au Ministère de l'Environnement.

Par ailleurs le Commissaire enquêteur a eu communication de l'avis défavorable en date du 3/02/17 émis par l'UDAP (ABF) sur la demande de permis de construire en cours d'instruction parallèlement à l'enquête.

Réponse de la commune (cf. mémoire en réponse joint en pièce jointe n°9)

Le Maire de Marly-la-Ville a saisi la Section Recours de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites pour ce qui est de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur le permis de construire déposé et en cours d'instruction.

Le recours introduit par Le Maire contre l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France fait l'objet de recommandations favorables de Monsieur le Préfet de Région en date du 22 mars 2017.

Le projet de l'OAP 4 fera l'objet d'un dépôt de dossier auprès la Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites.

Commentaires du commissaire enquêteur

Il n'est pas de ma compétence de juger de la covisibilité du projet avec notamment l'église St Etienne, monument historique classé.

Il me semble cependant que le bâtiment A concerné, implanté en cœur d'îlot, ne sera pas visible depuis les espaces publics extérieurs, les nouvelles constructions étant situées derrière un ensemble bâti maintenu.

L'avis favorable du Préfet de Région IdF est donc très positif pour le projet.

3.6 Avis de l'autorité environnementale

La décision en date du 26 septembre 2016 de l'autorité environnementale dispense le projet de la réalisation d'une étude d'impact.

**4 . APPRECIATION DU PROJET D'UN
QUARTIER DE LOGEMENTS MIXTES SUR
LE SITE DE LA FERME SUD**

4.1 Examen du dossier

Le dossier de déclaration de projet de quartier de la Ferme Sud pour mise en compatibilité du PLU, mis à la disposition du public, est complet et conforme à l'article R123.8 du code de l'environnement.

La note d'information relative à la procédure explique clairement comment s'insère la présente enquête dans la procédure administrative de l'opération, elle liste les articles du code de l'urbanisme et du code de l'environnement qui régissent l'enquête.

Le rapport de présentation est complet, d'une grande qualité, il explicite bien le contexte du site d'implantation du projet, les études menées pour évaluer les enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers et la justification des choix retenus, les modifications à apporter aux pièces du PLU en vigueur pour le rendre compatible et permettre ainsi la réalisation du nouveau quartier de la Ferme Sud.

Les modifications apportées au PLU se traduisent dans le rapport de présentation, l'OAP N°2, le document graphique et le règlement, où les modifications apportées aux textes sont mises en évidence par des caractères de couleur rouge.

Il y est joint au rapport de présentation l'avis de l'Autorité Environnementale.

4.2 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

Le projet de quartier de la Ferme Sud se doit d'être cohérent avec les principaux documents de programmation et de réglementation urbaine du contexte régional et local.

4.2.1 Schéma Directeur de la Région-Ile-de-France (SDRIF)

Le projet est compatible avec le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 puisqu'il n'engendre pas de consommation de terres agricoles, les terrains objet de la mise en compatibilité s'inscrivent déjà dans le tissu urbain de la commune et sont déjà bâtis par différentes entités.

4.2.2 Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France a été approuvé le 19 juin 2014. Il a pour objectif de définir les orientations pour un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les

modes les moins polluants et le moins consommateurs d'énergie : transports collectifs, vélo, marche dans une perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

Le projet s'inscrit en complète compatibilité avec le PDUIF, puisqu'il propose un maillage de circulation douce entre le nouveau quartier, le village et le projet municipal de promenade à l'ouest du site de la Ferme Sud. De plus il traduit une véritable insertion urbaine des modes de déplacements actifs.

4.2.3 Servitudes

Le site est en limite de la vallée de l'Ysieux et de la Thève concernée par la servitude de protection des sites et monuments naturels classés.

L'enjeu de relation visuelle avec le site classé a été identifié et pris en compte dans la démarche de projet par la mise en place de mesures de protections des lisières ouest du site et par le choix de gabarits bâtis discrets aux abords de cette lisière ouest.

Le site est concerné par le périmètre de protection (500m) des abords de l'église Saint-Etienne du village classée à l'inventaire des monuments historiques.

L'ensemble de la mise au point de la démarche de projet a associé les services de l'UDAP pour prendre en compte en amont leurs attentes.

4.2.4 Plan d'Aménagement et de Développement Durable et Orientations d'aménagement du PLU

Le présent projet s'inscrit pleinement dans le cadre des orientations définies par la commune dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé en 2013:

- Préserver l'identité « rurale moderne » de Marly, la qualité paysagère et environnementale
- Assurer la redynamisation du village dans le respect des équilibres économiques, environnementaux et sociaux

et tout particulièrement dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2, relative au secteur de la Ferme Sud.

4.3 L'intérêt général du projet – ses objectifs

L'intérêt général du projet de quartier de la Ferme Sud est fondé d'abord sur la nécessité pour la commune de Marly-la-Ville de résorber son fort déficit en logements sociaux au regard de la loi SRU, déficit qui a pour conséquence de la pénaliser par un prélèvement annuel sur ses recettes fiscales.

Le PLHI (Programme Local de l'Habitat Intercommunal) a fixé à la commune un objectif de création de 314 logements dont 214 LLS (logements locatifs sociaux) sur la période 2015-2020.

L'objectif triennal fixé par la Préfecture du Val d'Oise impose par ailleurs le conventionnement de 90 LLS d'ici fin 2016.

La mise en œuvre du projet permettra de répondre presque totalement à cette attente puisqu'il permettra de créer 156 logements dont 85 LLS.

Le projet permettra par ailleurs, du fait de la composition diversifiée du nouveau quartier, de répondre aux besoins de typologies variées de logements pour d'une part maintenir à Marly-la-Ville les habitants au cours des différentes étapes de leur parcours résidentiel, et d'autre part accueillir une nouvelle population indispensable au maintien du dynamisme démographique de la commune.

L'enjeu du projet réside également dans le renouvellement urbain du tissu urbain existant, le projet de nouveau quartier contribuera à résorber des friches qui actuellement engendrent une image négative de l'entrée Sud du village.

Il permettra de réhabiliter des constructions anciennes dont la conservation a été jugée pertinente notamment par l'UDAP (Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise) et d'ouvrir au public des entités foncières relevant jusqu'alors du domaine privé, tel le jardin Dalibard.

Les principes d'implantations bâties retenues assureront une continuité avec le centre ancien, la relation visuelle avec le patrimoine historique ne sera pas modifiée puisque les nouvelles constructions seront situées derrière un ensemble bâti maintenu.

Le projet du nouveau quartier est conçu par ailleurs pour minimiser les effets négatifs sur le fonctionnement urbain existant, des liaisons piétonnes et vélos sont prévues vers le tissu urbain existant du village.

Afin de ne pas alourdir la circulation existante sur les rues Gabriel Péri et Delanchy, une voie nouvelle sera créée au sud du sentier de Derrière Les Murs pour desservir les nouvelles constructions et sera raccordée à la RD9z.

La réalisation de cette voie fait l'objet de l'OPA N°4 (Action de désenclavement du centre bourg) du PLU en vigueur, l'emplacement réservé n°14 est prévu à cet effet.

Le planning de réalisation de cette voie nouvelle est donc étroitement lié à la livraison du programme de logements.

Tous ces objectifs sont donc en soi d'intérêt général, la conception du projet prend bien compte le souci de préservation de l'identité rurale de la commune tout en répondant aux enjeux socio-économiques et contribue ainsi à sa redynamisation.

Le projet a suscité des interrogations légitimes des riverains habitant en limite nord (impasse Abbé Nollet, rue Léger Papin). Il convient de préserver leur qualité de vie (problème des distances de vis-à-vis) et la commune y répond positivement dans son mémoire en réponse.

4.4 La mise en compatibilité du PLU

Le projet de quartier de la Ferme Sud s'inscrit donc dans les orientations générales du PADD du PLU en vigueur et plus particulièrement dans l'orientation particulière d'aménagement et de programmation N°2.

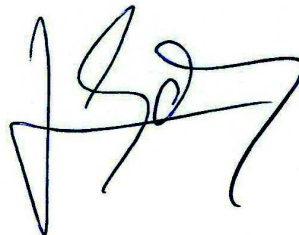
Pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet retenu, il convient d'adapter les dispositions initialement prévues à l'OAP N°2 du PLU : les modifications principales portent sur les bâtiments et murs conservés, ce qui a entraîné de nouveaux principes d'aménagement concernant l'implantation des voiries et liaisons douces, des constructions et notamment des espaces boisés préservés, dont la superficie a été augmentée et plus adaptée vis-à-vis du patrimoine arboré existant.

La mise en compatibilité du PLU implique en conséquence de modifier le plan graphique du PLU en créant un secteur spécifique 1AUa avec des règles spécifiques.

Le règlement modifié du PLU intègre donc ces règles spécifiques.

A Asnières/Seine, le 4 avril 2017

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.C. Lasaygues', written over a faint rectangular stamp.

J.C.LASAYGUES

COMMUNE DE MARLY-LA-VILLE (95)

**REALISATION D'UN QUARTIER DE LOGEMENTS MIXTES SUR LE
SITE DE LA FERME SUD**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

ENQUETE PUBLIQUE du 23 janvier 2017 au 23 février 2017

2^{ème} partie

**Conclusions et avis motivés
du Commissaire Enquêteur**

**5 . CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA
DECLARATION DE PROJET D'UN QUARTIER
DE LOGEMENTS MIXTES SUR LE SITE DE LA
FERME SUD, ET LA MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU**

5.1 Objet de l'enquête

Par arrêté du 27 décembre 2016, Monsieur le Maire de Marly-la-Ville a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur la déclaration de projet d'un quartier de logements mixtes sur le site de la Ferme Sud, emportant mise en compatibilité du PLU.

L'opération vise à créer un nouvel îlot résidentiel répondant aux besoins de mixité de 156 logements à développer sur la commune à l'angle de la rue Gabriel Péri et de la rue Delanchy.

5.2 Cadre réglementaire et administratif

La présente enquête publique est régie par les dispositions des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme, et l'article L.300-6 du même code.

L'enquête publique est également régie par les articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le dossier d'enquête de déclaration de projet de quartier de la Ferme Sud pour mise en compatibilité du PLU, mis à la disposition du public, est complet et conforme à l'article R123.8 du code de l'environnement.

Par décision en date du 26 septembre 2016, l'autorité environnementale, la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France), a, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, dispensé le projet de la réalisation d'une étude d'impact.

5.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 23 janvier 2017 au jeudi 23 février 2017 inclus**, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le Commissaire enquêteur a tenu 4 permanences dont une le samedi matin (9h-12h) en mairie de Marly-la-Ville dans de bonnes conditions d'organisation,

Un registre et un dossier technique ont été mis à la disposition du public en mairie de Marly-la-Ville.

La publicité dans la presse et l'affichage réglementaire ont été effectués correctement.

Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou n'a

été signalé au Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur a remis le 6 mars 2017 à la commune de Marly-sur-Oise le procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public pendant l'enquête.

La commune de Marly-la-Ville a transmis le 28 mars 2017 au Commissaire enquêteur les éléments de réponses aux observations et courriers des habitants recueillis pendant l'enquête, ainsi qu'aux avis des personnes publiques associées (PPA).

5.4 Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur sur la déclaration de projet portant sur l'intérêt général d'un quartier de logements mixtes sur le site de la Ferme Sud

5.4.1 Conclusions sur la déclaration de projet

5.4.1.1 Sur la consultation des personnes publiques associées (PPA)

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été adressé aux personnes publiques associées conformément à l'article L.154-57 du code l'urbanisme.

La réunion d'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU a eu lieu le 14 novembre 2016.

Quelques remarques mineures ont été formulées, les personnes publiques présentes ont souligné l'intérêt du projet et la bonne prise en compte du patrimoine

Un avis en date du 12/12/16 a été reçu (cf. article 3.5 du rapport ci-avant), il s'agit de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise), qui observe, en ce qui concerne le règlement modifié, que les hauteurs maximales prévues (R+3+C ou R+3+ATT) par la déclaration de projet dans les secteurs 1AUa et AUh de la zone 1AU, sont trop importantes au regard du bâti existant et de ses gabarits constructifs, et demande de les ramener à R+2+C .

Par ailleurs le Commissaire enquêteur a eu communication pendant l'enquête :

- de l'avis défavorable en date du 3/02/17 émis par l'UDAP (ABF) sur la demande de permis de construire déposé
- du recours en date du 8/02/17 introduit par le Maire de Marly-la-Ville contre cet avis auprès de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites.

Après la clôture de l'enquête, le Commissaire enquêteur a été informé de la suite donnée à ce recours :

Par décision en date du 22/03/17, le Préfet de la Région d'Ile de France a accepté ce recours assorti de la recommandation suivante « Le traitement paysager sera retravaillé et le dessin des pignons simplifié ».

Cet avis favorable du Préfet de Région IdF est donc très positif pour le projet.

5.4.1.2 Sur les observations du public

L'enquête a relativement peu mobilisé les habitants de Marly-la-Ville, le commissaire enquêteur a reçu une vingtaine de personnes pendant ses quatre permanences, douze contributions (observations, courriers) ont été recueillies dont une pétition de 20 signatures.

Globalement les personnes qui se sont prononcées sont favorables au projet, mais émettent des observations, les sujets abordés, oralement ou par écrit, sont les suivants :

- implantation des constructions projetées en limite nord (coté impasse de l'Abbé Nollet et rue Léger Papin)
- conséquences du projet sur les équipements de la commune, notamment les écoles
- conséquences du projet sur les infrastructures :
 - o circulation automobile dans le centre-ville (rue Gabriel Péri, rue Delanchy, ruelle Maillard...)
 - o circulation piétons notamment sur la rue Gabriel Péri
- implantation de la voie nouvelle de desserte.

Concernant l'implantation des constructions en limite nord du projet, les interrogations des riverains habitant impasse de l'Abbé Nollet et rue Léger Papin, sont légitimes. Il convient de préserver leur qualité de vie en augmentant les distances entre façades et en limitant les vues directes, la commune y répond positivement dans son mémoire en réponse.

Concernant les équipements publics, la commune précise également dans son mémoire en réponse, qu'elle a bien prévu les équipements inhérents à l'apport de la population nouvelle. Des aménagements complémentaires seront aussi prévus pour assurer la sécurité des traversées piétonnes sur la rue Gabriel Péri.

Concernant la nouvelle voie de contournement du bourg à créer au sud du sentier de Derrière Les Murs, sa construction, prévue via l'OPA N°4 du PLU en vigueur, est indispensable à la desserte du nouveau quartier. Son implantation sera éloignée le plus possible des habitations pour limiter les nuisances.

5.4.1.3 Sur l'intérêt général du projet

Le présent projet s'inscrit dans le cadre des orientations définies par la commune dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé en 2013:

- Préserver l'identité « rurale moderne » de Marly, la qualité paysagère et environnementale
- Assurer la redynamisation du village dans le respect des équilibres économiques, environnementaux et sociaux

et tout particulièrement dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2, relative au secteur de la Ferme Sud.

L'enjeu principal du projet de quartier de la Ferme Sud est fondé sur la nécessité pour la commune de Marly-la-Ville de résorber son fort déficit en logements sociaux au regard de loi SRU, déficit qui a pour conséquence de la pénaliser par un prélèvement annuel sur ses recettes fiscales.

Le PLHI (Programme Local de l'Habitat Intercommunal) a fixé à la commune un objectif de création de 314 logements dont 214 LLS (logements locatifs sociaux) sur la période 2015-2020.

Par ailleurs l'objectif triennal fixé par la Préfecture du Val d'Oise impose à la commune le conventionnement de 90 LLS d'ici fin 2016.

Dans ce contexte, la commune de Marly-la-Ville a piloté la mise en œuvre d'une opération à vocation de logements mixtes sur le site de la Ferme Sud, au sud-ouest du centre-ville ancien de la commune, qui accueille actuellement des anciens bâtiments de ferme à caractère d'habitation et de stockage, le pavillon Dalibard, une maison de maître, des communs, des murs de clôture en pierre, quelques grands arbres et alignements.

Sur la base d'études confiées au CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) du Val d'Oise auxquelles les services de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise) ont été

associés, une consultation d'équipes pluridisciplinaires composées de promoteurs, d'architectes, de paysagistes et de BET spécialisés a été organisée afin de définir le meilleur projet pour le site de la Ferme Sud, compte tenu des enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers.

Le projet retenu est celui du groupement Bouygues/RDAA/Atelier Jour.

Il consiste, sur un terrain d'une superficie d'environ 23 100 m², en la réalisation d'un ensemble immobilier de 156 logements dont 85 logements locatifs sociaux, développant une surface totale de plancher de 9 800 m² environ et en la création d'une voie de desserte de 300 m.

Le programme de construction devrait s'étaler jusqu'en 2019.

Concernant l'environnement naturel du projet

Le projet retenu ne consomme pas d'espace agricole, il privilégie une insertion douce dans le paysage par le choix de gabarits bâtis discrets aux abords de sa lisière Ouest en relation avec le site classé de la vallée de l'Ysieux et de la Thève, il permet de conserver et mettre en valeur (en application des articles L.123-1-7 et R.123-11h du code de l'urbanisme) un véritable jardin autour du Pavillon Dalibard, et des arbres existants, soit en alignements, soit isolés, en les intégrant à la composition urbaine.

Concernant l'environnement urbain

Le projet retenu contribue à résorber des friches qui actuellement engendrent une image négative de l'entrée Sud du village.

Il permet de réhabiliter des constructions anciennes dont la conservation a été jugée pertinente notamment par l'UDAP (Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise) et d'ouvrir au public des entités foncières relevant jusqu'alors du domaine privé, tel le jardin Dalibard.

Les principes d'implantations bâties retenues assureront une continuité avec le centre ancien, la relation visuelle avec le patrimoine historique ne sera pas modifiée puisque les nouvelles constructions seront situées derrière un ensemble bâti maintenu.

Par ailleurs le projet est conçu par ailleurs pour minimiser les effets négatifs sur le fonctionnement urbain existant, des liaisons piétonnes et vélos sont prévues vers le tissu urbain existant du village.

Afin de ne pas alourdir la circulation existante sur les rues Gabriel Péri et Delanchy aux caractéristiques limitées, une voie nouvelle sera créée au sud du sentier de Derrière Les Murs pour desservir les nouvelles constructions et sera raccordé à la RD9z. Son implantation sera éloignée le plus possible des habitations pour limiter les nuisances.

Concernant l'environnement socio-économique

L'objectif triennal fixé par la Préfecture du Val d'Oise impose le conventionnement de 90 LLS (logements locatifs sociaux) d'ici fin 2016.

La mise en œuvre du projet permettra de répondre presque totalement à cette attente puisqu'il permettra de créer 156 logements dont 85 LLS.

Par ailleurs le projet, du fait de la composition diversifiée du nouveau quartier, permettra de répondre aux besoins de typologies variées de logements pour d'une part maintenir à Marly-la-Ville les habitants au cours des différentes étapes de leur parcours résidentiel, et d'autre part accueillir une nouvelle population indispensable au maintien du dynamisme démographique de la commune.

Tous ces objectifs sont en soi d'intérêt général, le projet est cohérent avec les orientations du PADD du PLU en vigueur, il prend bien compte le souci de préservation de l'identité rurale de la commune tout en répondant aux enjeux socio-économiques et contribue ainsi à sa redynamisation.

Le projet est par ailleurs en parfaite cohérence avec les principaux documents de programmation et de réglementation urbaine du contexte et local, particulièrement le SDRIF et le PDUIF.

5.4.2 Avis motivé sur la déclaration de projet

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête présenté par la commune de Marly-la-Ville,

Après une visite détaillée du site et de son environnement immédiat, sous la conduite d'un représentant de la commune,

Après avoir participé à plusieurs réunions de travail sur le dossier avec la commune de Marly-la-Ville,

Après m'être tenu à disposition du public pendant quatre permanences dont une le samedi matin (9h-12h),

Après avoir étudié et analysé les observations et courriers recueillis, ainsi que les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé le procès-verbal de synthèse des observations, et reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de la commune de Marly-la-Ville,

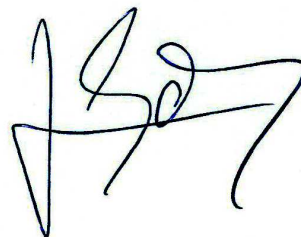
Je considère que :

- les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, et que la procédure de déclaration de projet a bien été respectée,
- chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier ou de faire connaître ses observations,
- les éléments de réponses apportés par la commune de Marly-la-Ville aux observations et courriers recueillis pendant l'enquête sont complets et constructifs,
- les objectifs poursuivis par la commune de Marly-la-Ville avec le projet d'un quartier de logements mixtes sur le site de la Ferme Sud sont cohérents avec les orientations du PADD du PLU en vigueur et répondent bien aux obligations de la commune en matière de logements sociaux.

Je conclus que le projet d'un quartier de logements mixtes sur le site de la Ferme Sud de la commune de Marly-la-Ville est d'intérêt général et donne un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration de projet nécessaire à la réalisation des travaux.

A Asnières/Seine, le 4 avril 2017

Le Commissaire enquêteur



J.C.LASAYGUES

5.5 Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Marly-la-Ville

5.5.1 Conclusions sur la mise en compatibilité

La commune de Marly-la-Ville est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 février 2013, modifié les 26 octobre 2015 et 12 mai 2016.

Le projet de quartier de la Ferme Sud s'inscrit dans les orientations générales du PADD du PLU en vigueur :

- Préserver l'identité « rurale moderne » de Marly, la qualité paysagère et environnementale
- Assurer la redynamisation du village dans le respect des équilibres économiques, environnementaux et sociaux

et plus particulièrement dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2 qui concerne ce site.

Le projet consiste, sur un terrain d'une superficie d'environ 23 100 m², en la réalisation d'un ensemble immobilier de 156 logements dont 85 logements locatifs sociaux, développant une surface totale de plancher de 9 800 m² environ et en la création d'une voie de desserte de 300m.

Pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet retenu, il convient d'adapter les dispositions initialement prévues à l'OAP N°2 du PLU en vigueur :

Les modifications principales portent sur les bâtiments et murs conservés, ce qui a entraîné de nouveaux principes d'aménagement concernant l'implantation des voiries et liaisons douces, des constructions et notamment des espaces boisés préservés, dont la superficie a été augmentée et plus adapté vis-à-vis du patrimoine arboré existant.

La mise en compatibilité du PLU implique en conséquence de modifier le plan graphique du PLU en créant un secteur spécifique 1AUa avec des règles spécifiques.

Le règlement modifié du PLU intègre donc ces règles spécifiques (précisées à l'article 1.3.3 du rapport ci-avant).

5.5.2 Avis motivé sur la mise en compatibilité

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête présenté par la commune de Marly-la-Ville,

Après une visite détaillée du site et de son environnement immédiat, sous la conduite d'un représentant de la commune,

Après avoir participé à plusieurs réunions de travail sur le dossier avec la commune de Marly-la-Ville,

Après m'être tenu à disposition du public pendant quatre permanences dont une le samedi matin (9h-12h),

Après avoir étudié et analysé les observations et courriers et recueillis,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé le procès-verbal de synthèse des observations, et reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de la commune de Marly-la-Ville,

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,

Considérant que chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier ou de faire connaître ses observations,

Considérant qu'aucune observation concernant la mise en compatibilité du PLU de Marly-la-Ville n'a été déposée sur le registre d'enquête et qu'aucun courrier ne m'a été adressé sur ce sujet,

Considérant la décision favorable du 22/03/17 du Préfet de la Région Ile de France suite au recours du 8/02/17 introduit par le Maire de Marly-la-Ville contre l'avis défavorable du 3/02/17 émis par l'UDAP (ABF) sur la demande de permis de construire déposé,

Après avoir constaté :

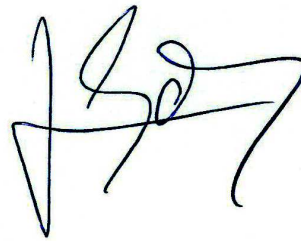
- que le projet de quartier de logements mixtes sur le site de la Ferme Sud présente un caractère d'intérêt général,
- que la réalisation de ce projet nécessite que soit modifié le PLU de la commune de Marly-la-Ville,

- que la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme a bien été respectée, que les documents consultables par le public étaient explicites et qu'en conséquence les documents réglementaires d'urbanisme doivent prendre en compte le projet mis à enquête et être adaptés en conséquence,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marly-la-Ville selon les modalités décrites dans le dossier mis à l'enquête publique et précisées à l'article 1.3.3 du présent rapport.

A Asnières/Seine, le 4 avril 2017

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, representing the name J.C. Lasaygues.

J.C.LASAYGUES