



Commune de MARLY-LA-VILLE
(Val d'Oise)

DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT

**MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE MARLY-LA-VILLE**

Réalisation d'un quartier de logements mixtes sur le site de la ferme Sud

I - RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



V6 janvier 2017

**DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
*Quartier de logements mixtes à Marly-la-Ville***

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

INTRODUCTION

- Situation et objet de la déclaration de projet
- Cadre juridique et procédure de la déclaration de projet
- Planning de la procédure

I PRESENTATION DU PROJET

- I.1 Le contexte**
- I.2 Le projet objet de la déclaration de projet**
- I.3 L'évolution du PLU**

II LE CADRE INSTITUTIONNEL

III ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC DU SECTEUR

IV DIAGNOSTIC ET BESOINS

V ELEMENTS MODIFIES ET JUSTIFICATIONS

- V.1 Les modifications apportées au document graphique**
- V.2 Les modifications apportées au règlement**
- V.3 Les modifications apportées à l'OAP**

VI EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLU MIS EN COMPATIBILITE PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR / résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le plan soumis à enquête a été retenu

VII JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

- VII.1 L'intérêt général du projet**
- VII.2 Initiative du projet**

VIII COMPOSITION DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET

INTRODUCTION

● Situation et objet de la déclaration de projet

Dans le cadre de son développement urbain, la commune de MARLY LA VILLE pilote la mise en œuvre d'une opération à vocation de logement sur le quartier « Fermes Sud » (superficie générale d'environ 23 103 m²) tel qu'identifiée aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP N°2) du PLU en vigueur, en partenariat avec, d'une part, avec la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et d'autre part, l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Île de France), la commune de Marly-la-Ville est chargée notamment de compenser son retard en termes de production de logements locatifs sociaux avec la création d'un nouveau quartier de logements mixtes tout en valorisant son patrimoine bâti.

Ces objectifs se retrouvent dans le PADD de la commune approuvé en février 2013 :

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*

Cette orientation se décline dans les actions suivantes :

- *Conserver l'ambiance d'un « village rue » ou de « cours urbaines » dans les abords des rues : Gabriel Péri, Colonel Fabien, du Brelan, 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. L'objectif est de répondre aux besoins :

- *Des jeunes actifs,*
- *Des jeunes ménages en décohabitation*
- *Actuels et futurs liés au vieillissement de la population,*
- *Liés à la lutte contre l'habitat dégradé,*
- *D'amélioration de l'offre de logements à destination des populations spécifiques (charte handicap...).*

➤ *Permettre la reconversion urbaine des corps de ferme dans le village à terme*

Le P.A.D.D. arrête le principe d'une reconversion urbaine à terme des corps de fermes présents dans le village. Plus précisément, il est prévu de :

- *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 publics et/ou des services d'intérêt collectif... ;*
- *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 terrains du projet Ferme SUD sont classés en zone 1AU et UAa du PLU en vigueur. Ils sont concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 qui met en œuvre quatre principes :

- les besoins de développement,
- la mixité des formes urbaines,
- la mixité sociale et
- la prise en compte de l'environnement.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été traduite par un schéma d'aménagement.

L'analyse de ce document avant la mise en œuvre opérationnelle a conduit la commune à engager une réflexion associant les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, et le CAUE 95, pour réexaminer les protections d'éléments du paysage et du patrimoine.

Ce travail conjoint a permis d'affiner les enjeux de protection et de prendre en compte les conditions de faisabilité opérationnelle du projet.

Pour aboutir au projet urbain le plus satisfaisant pour la commune a engagé avec la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et avec l'EPFIF, une consultation d'équipes pluridisciplinaires composées de promoteurs, d'architectes, de paysagistes et de BET spécialisés.

A l'issue de la consultation le programme retenu permettra la création de 156 logements dont 85 logements locatifs sociaux.

L'autorité environnementale a émis une décision le 26 septembre 2016, dispensant le projet d'une étude d'impact et d'une évaluation environnementale en ce qui concerne la présente déclaration de projet ;
(décision n° DRIEE-SDDTE-2016-151)

Depuis le printemps 2016, la commune a tenu informé la population de l'organisation de la consultation d'équipe pluridisciplinaires visant à retenir un projet d'aménagement des terrains de l'ilot 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, qui a permis la présentation des quatre projets par les équipes pluridisciplinaires devant les personnes présentes. Un registre a été mis à disposition, 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.

Enfin le projet retenu a été exposé dans le hall de la Mairie. Ainsi la présente déclaration de projet s'inscrit dans la continuité de cette démarche connue par la population.

Les modifications qui résultent de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme portent donc sur les pièces suivantes :

- Le règlement
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2
- Le document graphique du PLU

● Cadre juridique et procédure de la déclaration de projet

I- La présente enquête est régie par les dispositions de l'article L 153.55 du code de l'urbanisme.

Elle est requise par l'article L 153-54 du Code de l'urbanisme qui prévoit que, lorsqu'un programme de travaux, qui présente un caractère d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, cette dernière peut être effectuée dans le cadre d'une déclaration de projet.

La déclaration de projet est prévue par les dispositions de l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme. Elle a pour but de permettre à une collectivité publique ou à l'Etat de se prononcer sur l'utilité d'un projet du point de vue de l'intérêt général. Elle emporte mise en compatibilité du PLU.

La déclaration de projet relève de la compétence du Conseil municipal. Elle doit être précédée de la présente enquête publique. Conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement le présent dossier présente en annexe du rapport de présentation l'avis de l'autorité environnementale qui dispense le présent projet d'étude d'impact et d'évaluation environnementale la présentation des raisons qui ont conduit au choix du présent projet dans le rapport de présentation, la synthèse de la concertation menée dans l'introduction du présent rapport, le rappel des textes qui régissent la procédure, dans la pièce 5 du présent dossier. Au-delà de la présente déclaration de projet, le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire valant division dans les mois à venir.

II- La procédure est organisée par les articles L 153-58 et R 153-15 du Code de l'urbanisme.

La procédure est conduite par le représentant de la collectivité publique qui a pris initiative du projet. Il s'agit en l'espèce du Maire de la commune de Marly-la-Ville.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, en application de l'article L 153-52 du Code de l'urbanisme, les nouvelles dispositions d'urbanisme proposées pour prononcer la déclaration de projet font l'objet d'un examen conjoint avec les services de la commune, l'agglomération, l'Etat, le Département, la Région, le STIF, ainsi que les organismes consulaires.

L'examen conjoint donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Ce procès-verbal figure en annexe du présent dossier d'enquête.

L'enquête publique est organisée par le Maire de la commune de Marly-la-Ville conformément à la procédure organisée aux articles L 123-3 à L 123-15 du Code de l'environnement. Elle a fait l'objet d'un arrêté communal d'ouverture d'enquête en date du *date précise à confirmer (décembre 2016-janvier 2017)*.

Le commissaire enquêteur est préalablement désigné par le Président du Tribunal administratif.
Le siège de l'enquête a été fixé en mairie où le dossier est consultable.

La durée de l'enquête est d'un mois. Elle peut être prorogée à la demande du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur peut obtenir communication de documents, visiter les lieux, consulter des personnes ou demander l'organisation de réunions publiques dans les conditions fixées aux articles R 123-14 à R 123-17 du Code de l'environnement.

Si la commune entend apporter des modifications substantielles au projet, l'enquête peut être suspendue pour une durée maximale de six mois dans les conditions de l'article L 123-14-I du Code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur, après avoir recueilli les observations du public, établit un rapport qui est joint au dossier d'enquête.

Le dossier de mise en compatibilité et le dossier de déclaration de projet ainsi que le procès-verbal d'examen conjoint, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont ensuite soumis au Conseil municipal.

Le Conseil municipal se prononce sur la déclaration de projet et peut modifier les éléments du projet sans en altérer l'économie générale en application de l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme.

Au contraire, si la commune souhaite procéder à des modifications du projet qui portent sur son économie générale, une enquête complémentaire pourra être prescrite par le maire en application de l'article L 123-14-II du Code de l'environnement.

Si la déclaration de projet est adoptée, elle emporte mise en compatibilité du PLU en application de l'article L 153-54 du Code de l'urbanisme. La publication de la déclaration de projet rend opposable les nouvelles dispositions d'urbanisme ainsi adoptées.

Toutefois, la déclaration de projet n'emporte pas autorisation de travaux.

- Planning de la procédure de déclaration de projet

ETAPES	CALENDRIER PREVISIONNEL
Elaboration dossier de déclaration de projet - présentation dossier minute début octobre 2016	Septembre/octobre 2016
- Transmission du dossier de déclaration de projet aux personnes publiques associées - Demande auprès du tribunal administratif de nomination du commissaire enquêteur	Octobre 2016
- Réunion d'examen conjoint	novembre 2016
Publicité enquête publique	Du 15 au 30 novembre 2016
- Enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (dossier + procès verbal de la réunion d'examen conjoint)	1 décembre 2016 au 10 janvier 2017 À définir
- Rapport commissaire enquêteur	1 mois – jusqu' à mi février 2017
- Modification éventuelle pour tenir compte des avis et des résultats de l'enquête	Pour fin février 2017
- Délibération du conseil municipal adoptant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Marly La Ville	Mars 2017

I. PRESENTATION DU PROJET

I.1 Le contexte :

La présente déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU concerne le site de la ferme SUD à Marly-la-Ville. Le site d'implantation du nouveau quartier accueille actuellement des anciens bâtiments de ferme à caractère d'habitation et de stockage, le pavillon Dalibard (lieu de mémoire en hommage au physicien - botaniste Dalibard et de ses expérimentations 1752), une maison de maître, des communs, des murs de clôture en pierre, quelques grands arbres et alignements.

Le paysage extrait du document 1 approche urbaine et historique – 12/02/2016 du CAUE 95

La limite ouest du cœur de ville ancien est toujours en relation directe avec la plaine agricole. Aucune extension de l'urbanisation ne risque plus d'altérer la qualité de cette lisière paysagère historique.

En effet, 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 qui a été classé le 29 mars 2002 au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites.

Le site de l'OAP 2 occupe la partie sud de l'îlot sud-ouest du cœur de ville ancien qui 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.

D'une superficie totale de 2,62 hectares, le site se partage en deux propriétés : au nord la propriété Flobert/Dalibard et au sud la ferme Bauche/Mongrolle. Il a été acquis dans sa totalité par l'EPFVO (Etablissement public foncier du Val d'Oise) qui en a rétrocédé en 2015 environ 1 500 m² (Maison Dalibard et une partie du jardin attenant) à la Mutuelle la Mayotte pour la réalisation d'un équipement médico-social.

Ferme Bauche / Mongrolle

La ferme Bauche/ Mongrolle occupe la partie sud-ouest et sud du site de l'OAP 2. Le terrain, d'une superficie de 12 376 m², est localisé à l'angle de la rue Gabriel Péri et de la rue Delanchy dont il occupe toute la longueur jusqu'au chemin rural n°22.

Il marque par sa position face à la place du Brellan, l'entrée dans le cœur de ville ancien, lorsque la RD84 devient la rue Gabriel Péri, d'autant que l'entrée principale dans la ferme se fait par un portail à l'angle de ces deux rues.

La « façade » de l'ancienne ferme sur la rue Gabriel Péri est constituée par deux petits bâtiments ruraux anciens en assez mauvais état, qui sont en continuité urbaine et architecturale avec le bâti ancien de la rue.

En revanche, la « façade » sur la rue Delanchy est constituée sur plus de 100 mètres de long par un linéaire continu d'énormes hangars agricoles industriels construits au début du 20^{ème} siècle. Ces hangars s'appuient sur un linéaire de murs, pour certains anciens, en plus ou moins bon état. Ces hangars ont récemment été démolis par le propriétaire



Façades sur la rue Gabriel Péri



Façades sur la rue Delanchy (avant démolitions récentes)

La ferme s'organise autour de cours successives (pour certaines encore pavées) autour desquelles sont implantés les bâtiments agricoles. En limite nord-ouest de la ferme se trouve un jardin arboré à l'abandon.

Outre les deux bâtiments agricoles anciens situés le long de la rue Gabriel Péri qui sont accompagnés d'allées pavées de grès, il subsiste, en vis-à-vis un, autre petit bâtiment agricole ancien isolé.

Propriété Flobert / Dalibard

La propriété Flobert / Dalibard a une superficie totale de 13 688 m². L'EPFVO a donc rétrocedé la maison de maître ainsi que la partie du jardin attenant à la Mutuelle la Mayotte, mais il semble nécessaire, pour comprendre l'organisation de la propriété et son évolution, de l'analyser dans son ensemble.

La propriété occupe la partie nord et ouest du site de l'OAP 2, avec à l'est, une petite « façade » urbaine sur la rue Gabriel Péri, enserrée entre des constructions anciennes et à l'ouest, une très longue lisière végétalisée et arborée qui longe le chemin rural n°22. Ce chemin est inclus dans le site classé de l'Ysieux.

On constate un contraste très intéressant entre la linéarité minérale de la façade « côté rue » et la légèreté et la transparence de la lisière végétale et arborée « côté jardin » / plaine agricole.

Les limites nord, sud et est du parc sont situées en intérieur d'îlot et sont délimitées par des murs dont tous ne sont pas en bon état.

Le cœur de la propriété est constitué par une belle maison de maître, implantée, avec ses dépendances, à l'alignement le long de la rue Gabriel Péri.

Les façades sur rue des constructions sont précédées, de façon très originale, de grilles en fer forgé qui occupent une partie du trottoir. La partie du jardin qui donne sur la rue est close par un mur de pierre qui s'intercale entre les constructions. L'accès des véhicules depuis la rue se fait par un portail encadré par deux piliers, prolongé par une allée pavée de grès qui longe un bâtiment de commun implanté en limite séparative sud.

La façade de la maison s'ouvre sur le parc de la propriété.

Le parc qui n'est plus entretenu, comporte de très beaux arbres isolés et en alignement, des vestiges d'arbres fruitiers en espalier, d'allées et de platebandes, une ancienne serre délabrée, qui témoignent d'une splendeur passée...

Au cœur du parc est implanté une petite construction isolée dite « Lanterne Dalibard ».



Bâtiment agricole ancien isolé



Maison de maître et sa dépendance



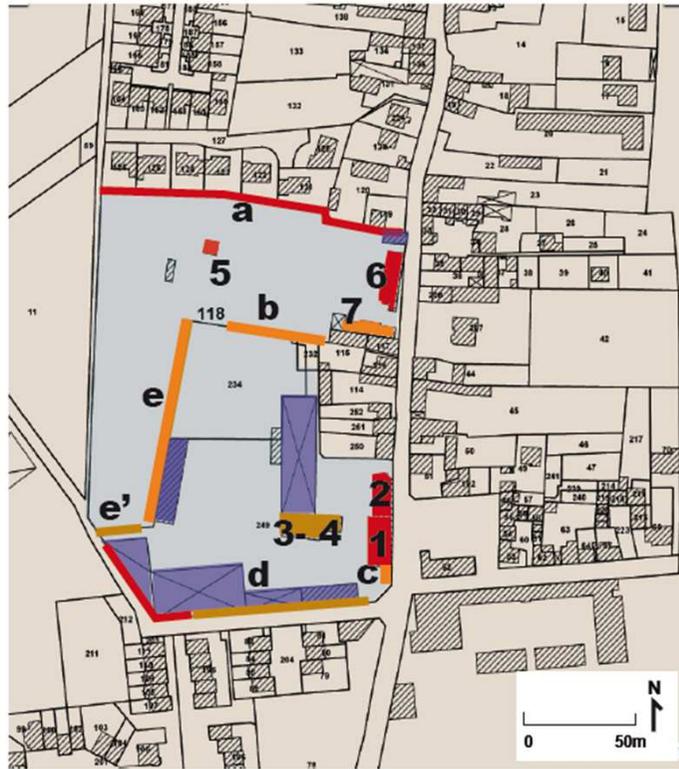
Le parc



Lanterne Dalibard

Synthèse de l'étude du CAUE 95 et OAP n°2

La ville de Marly-la-Ville a confié au CAUE du Val d'Oise une mission d'accompagnement sur les enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers de l' OAP n°2 dans le cadre de son PLU.

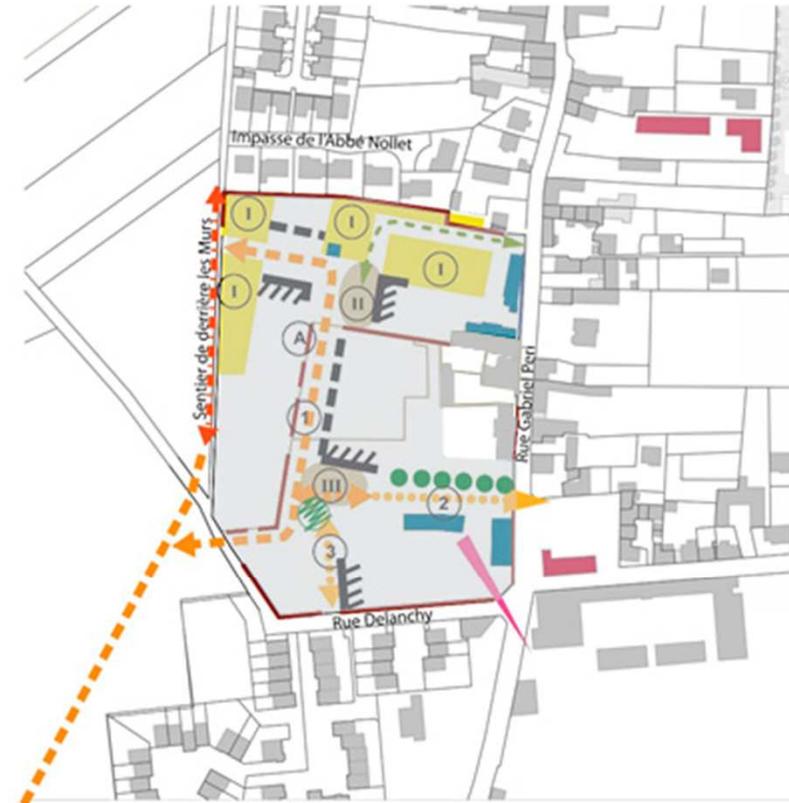


- | | | | |
|--|--------------------------|--|---------------------------|
| | EMPRISE DE L'OAP 2 | | DEMOLITION POSSIBLE |
| | CONSERVATION OBLIGATOIRE | | PERMIS DE DEMOLIR ACCORDE |
| | CONSERVATION SOUHAITABLE | | |

Carte de synthèse du CAUE 95

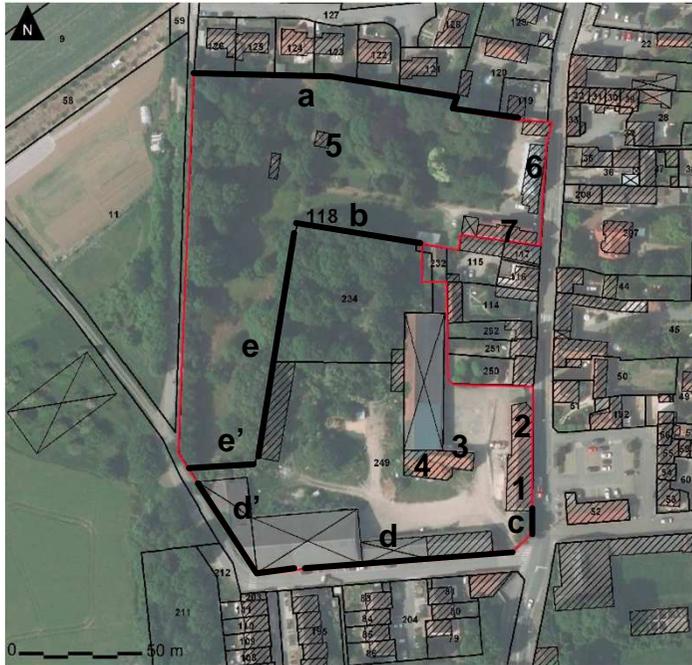
Les deux schémas montrent une différence au niveau des bâtiments et des murs à conserver. L'étude du CAUE 95 catégorise les actions pouvant être effectuées sur les bâtiments et les murs.

Sur les six bâtiments conservés à l'OAP n°2, quatre sont dans la catégorie « conservation obligatoire » et deux dans « démolition possible ». En ce qui concerne les murs l'étude du CAUE 95 admet la démolition possible du mur sur la rue Delanchy (d) ainsi que du mur e' alors qu'ils sont à conserver dans l'OAP n°2. De plus seul le mur à l'angle de la rue Delanchy et celui en limite de parcelle Nord sont à conserver obligatoirement selon l'étude du CAUE 95, les autres sont dans la catégorie « conservation souhaitable ».



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Bâtiment conservé | | Front bâti continu |
| | Mur conservé | | Alignement bâti |
| | Voirie -Tracé de principe | | Espace public à dominante minérale |
| | Voirie -Tracé de principe Zone de rencontre | | Espace Boisé Préservé |
| | Voirie à élargir sur tracé existant | | Alignement d'arbre obligatoire |
| | Liaisons douces - Tracé de principe | | Plantation arbre remarquable obligatoire |
| | Cône de vue | | voir détail dans texte d'accompagnement |
| | Equipement existant | | |

Carte de l'OAP n°2 (l'emprise du projet est indiquée en gris)



Bâtiment 1 / Bâti rural/ stockage protégé au PLU

• Actuellement la cour commande les accès aux 2 bâtiments. Ce dispositif sera conservé, il pérennise le principe d'organisation de l'ancienne ferme et permet un accès piéton plus confortable et sécurisé des 2 bâtiments (trottoir étroit, trafic important sur la rue du Gabriel Péri)

Transformation du bâti si reconversion en logement :

- Le changement d'affectation d'un bâtiment de stockage à de l'habitat nécessite d'apporter davantage d'éclairage et de vues.
- L'é étroitesse du trottoir et le trafic routier important sur la rue Gabriel Péri (pollution sonore et visuelle) ne permet pas d'avoir les pièces de vie avec des ouvertures uniques sur la rue. La façade rue Gabriel Péri sera traitée comme une façade secondaire avec des fenêtres éclairant les pièces de services: cuisine, salle de bain, toilettes, cellier, circulation, escalier...
- Possibilité de créer des ouvertures au 1 er étage mais l'ouverture côté cour est à privilégier.
- Le gabarit et la volumétrie du bâtiment seront conservés côté rue du Gabriel Péri.
- Actuellement la façade sur cour présente 4 percements de petite dimension, une porte et une lucarne passante, ces percements sont insuffisants, l'ensemble de la façade pourra être remanié éventuellement avec un vocabulaire contemporain.
- Pour éclairer et aménager des vues pour les pièces du 1er étage, il sera possible de créer des fenêtres ou des lucarnes.
- La question de créer fenêtres de toits et lucarnes côté rue Gabriel Péri reste ouverte.
- Un recul de la façade côté cour pourra être envisagé si l'épaisseur du bâtiment empêche un éclairage naturel trop faible.

CONSERVATION OBLIGATOIRE**Bâtiment 2 / Bâti rural/ stockage non protégé au PLU**

• Actuellement la cour commande les accès aux 2 bâtiments. Ce dispositif sera conservé, il pérennise le principe d'organisation de l'ancienne ferme et permet un accès piéton plus confortable et sécurisé des 2 bâtiments (trottoir étroit, trafic important sur la rue du Colonel Fabien)

Transformation du bâti si reconversion en logement:

- Le changement d'affectation d'un bâtiment de stockage à de l'habitat nécessite d'apporter davantage d'éclairage et de vues.
- L'é étroitesse du trottoir et le trafic routier important sur la rue Gabriel Péri (pollution sonore et visuelle) ne permet pas d'avoir les pièces de vie avec des ouvertures uniques sur la rue. La façade rue Gabriel Péri sera traitée comme une façade secondaire avec des fenêtres éclairant les pièces de services: cuisine, salle de bain, toilettes, cellier, circulation, escalier...
- Possibilité de créer des ouvertures au 1 er étage mais l'ouverture côté cour est à privilégier.
- Le gabarit et la volumétrie du bâtiment seront conservés côté de la rue du Gabriel Péri.
- L'ensemble de la façade pourra être remanié éventuellement avec un vocabulaire contemporain.
- Pour éclairer et aménager des vues pour les pièces du 1er étage, il sera possible de créer des fenêtres ou des lucarnes.
- La question de créer fenêtres de toits et lucarnes côté rue Gabriel Péri reste ouverte.

CONSERVATION OBLIGATOIRE**Bâtiment 3-4 / Bâti rural/ stockage protégé au PLU**

Le bâtiment de stockage a subi de nombreuses transformations structurelles lourdes : démolition d'une partie de l'aile, percements irréguliers, ravalement ciment... Le bâtiment attenant n'est pas protégé au PLU mais il forme un ensemble bâti avec le bâtiment principal, il faudrait le conserver pour la cohérence de l'ensemble. S'il est conservé comment éclairer et offrir des vues dans le bâtiment principal ? Logements mono-orientés? Comment occuper le bâtiment attenant (le programme est dédié à du logement)? Comment "raccrocher" ces bâtiments isolés sur le terrain à l'aménagement de l'ensemble des terrains?

DEMOLITION POSSIBLE

Avis du CAUE sur les bâtiments**Bâtiment 5 / Pavillon protégé au PLU**

Ce bâtiment 19ème présente un intérêt architectural par sa volumétrie rappelant les kiosques ou folies des jardins. Le décor est sobre et d'inspiration "classique" : corniche, refends, symétrie.

Ce pavillon est un élément fort du patrimoine local à valoriser. Il devra être un point central du projet autour duquel peut s'organiser :

- un programme, culturel/ animation... appropriation par les habitants
- espace public / paysager
- un axe de circulation, une perspective, vue courte/lointaine depuis la sente de Derrière les murs / Delanchy ...

CONSERVATION OBLIGATOIRE

Bâtiment 6 / Maison de maître protégé au PLU

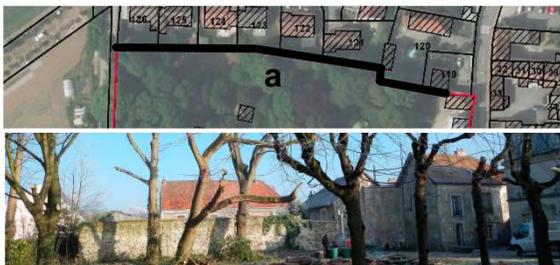
Cette maison de maître du 18ème (voir approche historique) est la pièce maîtresse de la propriété. Elle présente un intérêt architectural pour son ordonnancement classique et régulier de la façade Est. Elle se déploie sur la rue principale de Marly-la-ville apportant un caractère "noble" et prestigieux à la séquence urbaine.

CONSERVATION OBLIGATOIRE

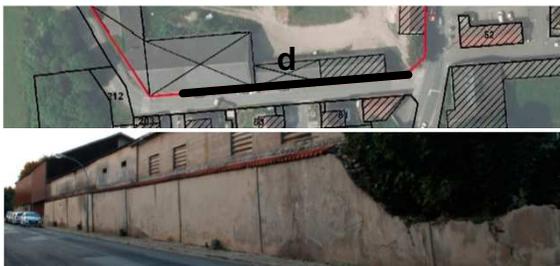
Bâtiment 7 / Communs protégé au PLU

Ce bâtiment de la fin 19ème présente un intérêt architectural : sa volumétrie étroite est atypique en demi-pignon sur rue et avant-corps central sur la façade principale. Son décor et sa façade ordonnancée fait référence au style classique et pittoresque.

CONSERVATION SOUHAITABLE

Avis du CAUE sur les murs**Mur a protégé au PLU**

Ce mur correspond à la limite nord du secteur de projet. Le principe de son tracé et de son mur est figé, néanmoins des modifications sur le mur (restauration, réhaussement..) seront possible à condition qu'elles contribuent à améliorer la qualité de vie des riverains et des nouveaux habitants.

CONSERVATION OBLIGATOIRE**Mur d protégé au PLU**

Vu l'état général du mur, hétérogène dans son traitement et les parties écroulées, il sera amené à être conservé et rénové si la fonction de mur de clôture est pérennisée. Il pourra être transformé (percé, arasé, exemple du lotissement en face réussi) déplacé (en recul) ou disparaître selon le projet d'aménagement d'espace public: statut de la voirie, circulation douce, stationnement, traitement paysager...

DEMOLITION POSSIBLE**Mur b protégé au PLU**

Ce mur matérialisait la limite historique de la propriété Dalibard en lien avec le mur d'enceinte, sa conservation ou au moins celle de son tracé est souhaitable.

CONSERVATION SOUHAITABLE**Mur d' protégé au PLU**

L'angle de ce mur (portion sud-ouest) aux pierres apparentes est en bon état, il amorce l'interface avec le site classé, il devra être valorisé dans le futur aménagement.

CONSERVATION OBLIGATOIRE**Mur c protégé au PLU**

Ce mur de clôture participe à un ensemble urbain formant une continuité bâtie avec les deux bâtiments de stockage accolés, sa conservation est souhaitable mais pourra évoluer selon la nouvelle organisation des accès...

CONSERVATION SOUHAITABLE**Mur e et e' protégé au PLU**

Le mur Nord-Sud présente un intérêt historique, il correspond à un tracé structurant ancien, l'ancienne limite Ouest du village (voir approche historique). La restructuration des terrains et le projet d'aménagement du site s'efforcera de conserver le mur existant ou au moins son tracé.

Deux alignements d'arbres et une plate-bande en pied de mur viennent renforcer l'axe du mur (voir approche paysagère)

Le retour du mur (e') ne correspond pas à un tracé ancien et ne présente pas d'intérêt historique ou structurant.

e : CONSERVATION SOUHAITABLE
e' : DEMOLITION POSSIBLE

I.2 Le projet objet de la déclaration de projet

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 de promoteurs afin de définir le meilleur projet pour le site de la ferme Sud.

Règlement de consultation & cahier des charges

- Programme

Les éléments du programme de construction, tels qu'ils découlent de l'OAP, sont définis au cahier des charges. La constructibilité envisagée est d'environ 9 800 m² de SDP à répartir comme suit :

- 150 logements environ neufs,
- 6 logements réhabilités,
- le programme comprend 50% de logements sociaux.

- Consultation

La collectivité souhaite ouvrir à la mise en concurrence le choix d'un acquéreur constitué, le cas échéant, en groupement sur le périmètre du secteur considéré dont l'objet est de désigner parmi les candidats retenus, la société ou le groupement de sociétés qui s'engagera à acquérir ces biens immobiliers pour y réaliser le programme qu'elle proposera en cohérence avec les OAP et les orientations du présent cahier des charges.

La consultation restreinte est réalisée auprès d'opérateurs choisis par les collectivités en raison de leur compétence sur ce type de projet, de la qualité de leurs réalisations dans les conditions prévues au règlement de consultation et au cahier des charges.

- Calendrier de la consultation

1	Consultation des candidats sélectionnés	5 Avril 2016	1,5 mois
2	Remise des offres et des projets architecturaux, urbains et paysagers	16 Mai 2016	
3	Prise de connaissance des projets et des offres par les comités	du 16 au 25 Mai 2016	2 mois
4	Présentation des projets par chacun des candidats. Questions/Réponses	26 Mai 2016	
5	Réunions d'ajustement du projet avec chacun des candidats	du 1 au 25 Juin 2016	
6	Réunion publique de présentation des projets par les candidats Exposition des projets en mairie	30 Juin	
7	Choix du candidat retenu	15 Juillet 2015	
8	Dossier de déclaration de projet	du 16 Juillet au 16 Août	1 mois
9	Instruction de la Déclaration de projet + obtention des agréments LLS + signature d'une promesse de vente avec l'EPFIF + Dépôt PC		6 mois

- Critères de choix essentiels

- Le respect du cahier des charges de la consultation,
- La qualité du projet présenté, notamment pour son organisation urbaine, son architecture, l'intégration des composantes paysagères et environnementales
- La gestion sociale (gardiennage, mixité de population, programmation des LLS dont PLAI (>30%), PLUS, PLS (<30%), toute proposition concrète visant à favoriser le maintien à domicile des populations âgées, ...
- 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.



Projet retenu : Bouygues / RDAA / Atelier Jours

Vinci Bonapart
GP architectes
Pas de paysagiste

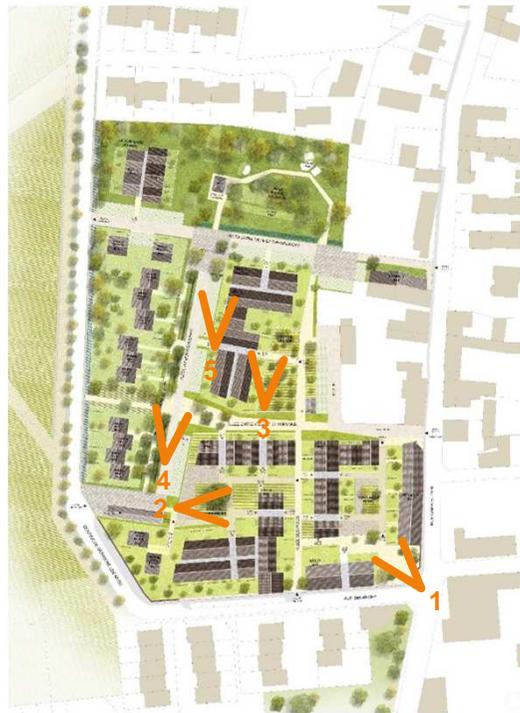


Eiffage
ARVAL
AAAB & ass



Nexity
BLM
Artemise





1 - Vue depuis la rue Gabriel Péri



2 - Vue de la cour du marronnier



3 - Vue de la cour du verger



4 - Vue de l'allée de derrière le mur



Façade rue Delanchy



Façade allée du mur d'enceinte

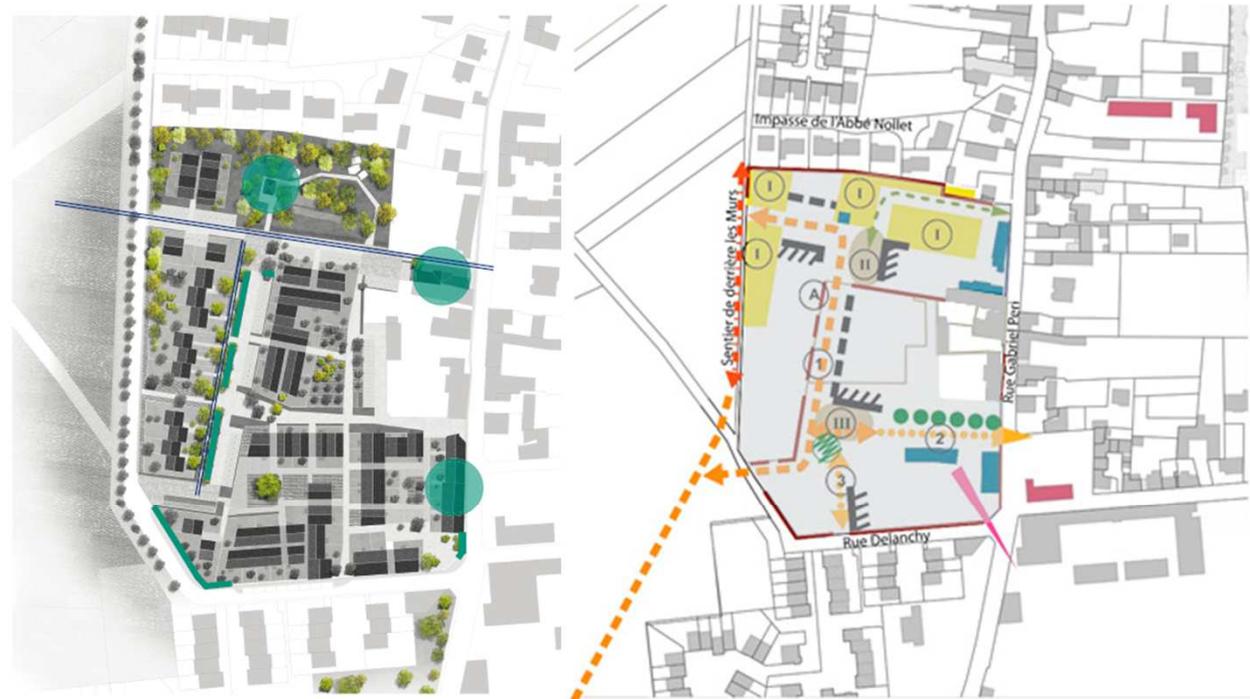
Façade allée entre ville et champs sud



Le projet retenu a respecté les conclusions de l'étude CAUE 95 en conservant les bâtiments 1, 2, 5 et 7

Plus de deux tiers des murs conservés à l'OAP n°2 sont maintenus dans le projet.

Le programme retenu respecte l'ensemble des éléments dont la conservation est obligatoire et conserve trois des quatre éléments dont la conservation est souhaitable.



LA CONSERVATION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES

- L'ALLÉE DES PLATANES ET DES MARRONNIERS
- LE PARC PAYSAGER
- LE MARRONNIER DE LA COURS DE FERME
- LES ARBRES EN LIMITE NORD OUEST

- MUR D'ENCEINTE DE L'ANCIEN VILLAGE ET MUR DE CLÔTURE

- CHEMIN ABRITÉ PAR UN ALIGNEMENT D'ARBRES
- ALLÉE D'ENTRÉE DE LA MAISON DE MAÎTRE

- BÂTIMENTS À CONSERVER

PAVILLON DALIBARD
MAISON DE MAÎTRE
LE CORPS DE FERME SUR RUE



	Bâtiment conservé
	Mur conservé
	Voirie -Tracé de principe
	Voirie -Tracé de principe Zone de rencontre
	Voirie à élargir sur tracé existant
	Liaisons douces - Tracé de principe
	Cône de vue
	Equipement existant

	Front bâti continu
	Alignement bâti
	Espace public à dominante minérale
	Espace Boisé Préservé
	Alignement d'arbre obligatoire
	Plantation arbre remarquable obligatoire
	voir détail dans texte d'accompagnement

OAP n°2

 Le programme retenu est compatible avec le principe du tracé de voirie de l'OAP n°2. Le programme propose en complément un maillage plus important du quartier par des liaisons douces.

 Le cône de vue à l'angle de la rue Gabriel Péri et de la rue Delanchy est maintenu comme à l'OAP n°2.

 Le front bâti et l'alignement bâti schématisés à l'OAP n°2 sont respectés.

 L'ensemble des espaces boisés préservés à l'OAP n°2 sont respectés.

 Le principe architectural du projet ne permet pas de mettre en place l'alignement d'arbre obligatoire au Sud-Est du site comme schématisé à l'OAP n°2, cependant on peut noter la conservation de l'alignement de platanes existant au cœur du projet.

 Le marronnier existant est conservé en guise de plantation d'arbre remarquable obligatoire demandé à l'OAP n°2.



LES CONNECTIONS ENTRE VILLAGE ET CHAMPS

CIRCULATIONS PIÉTONNES 

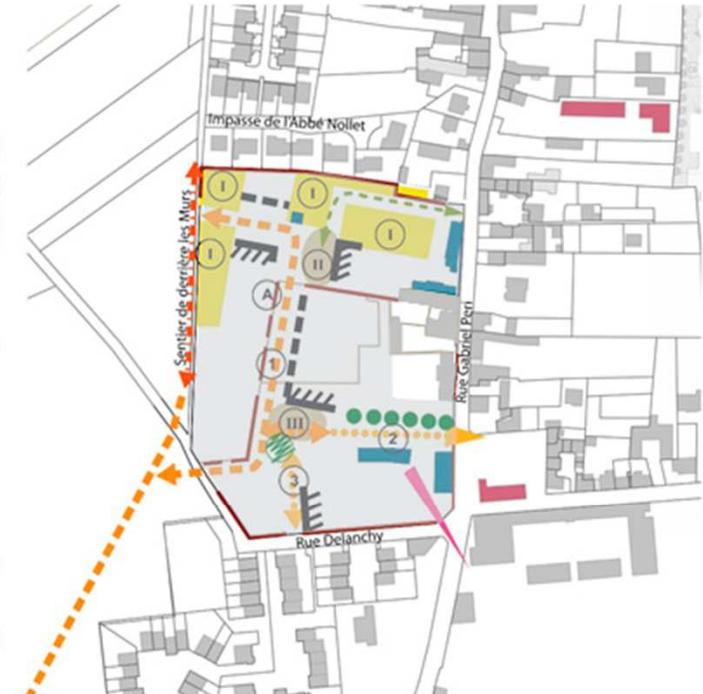
 - LES ALLÉES ENTRE VILLAGE ET CHAMPS (NORD ET SUD)

 - ALLÉE DU MUR D'ENCEINTE

 - ALLÉE DES PARCS (PARC DALIBARD - PARC JEAN MOULIN)

CIRCULATION VÉHICULE 

 PROJET MUNICIPAL PROMENADE 



	Bâtiment conservé		Front bâti continu
	Mur conservé		Alignement bâti
	Voirie -Tracé de principe		Espace public à dominante minérale
	Voirie -Tracé de principe Zone de rencontre		Espace Boisé Préservé
	Voirie à élargir sur tracé existant		Alignement d'arbre obligatoire
	Liaisons douces - Tracé de principe		Plantation arbre remarquable obligatoire
	Cône de vue		voir détail dans texte d'accompagnement
	Equipement existant		

Points forts du programme

- Trame des espaces publics futurs, à l'échelle du quartier et en harmonie avec le caractère villageois de la commune;
- Les liaisons douces bâtissent une trame publique qui assurera l'ouverture du nouveau quartier et insèrera ce morceau de ville dans la trame des espaces partagés par tous les habitants de Marly;
- Diversité des typologies de gabarits ;
- Recherche architecturale pour minimiser les gabarits bâtis et s'harmoniser au tissu ancien toitures à l'échelle du bâti ancien ;
- Desserte routière sans accès voitures sur la rue Delanchy.

I.3 L'évolution du Plan Local d'Urbanisme

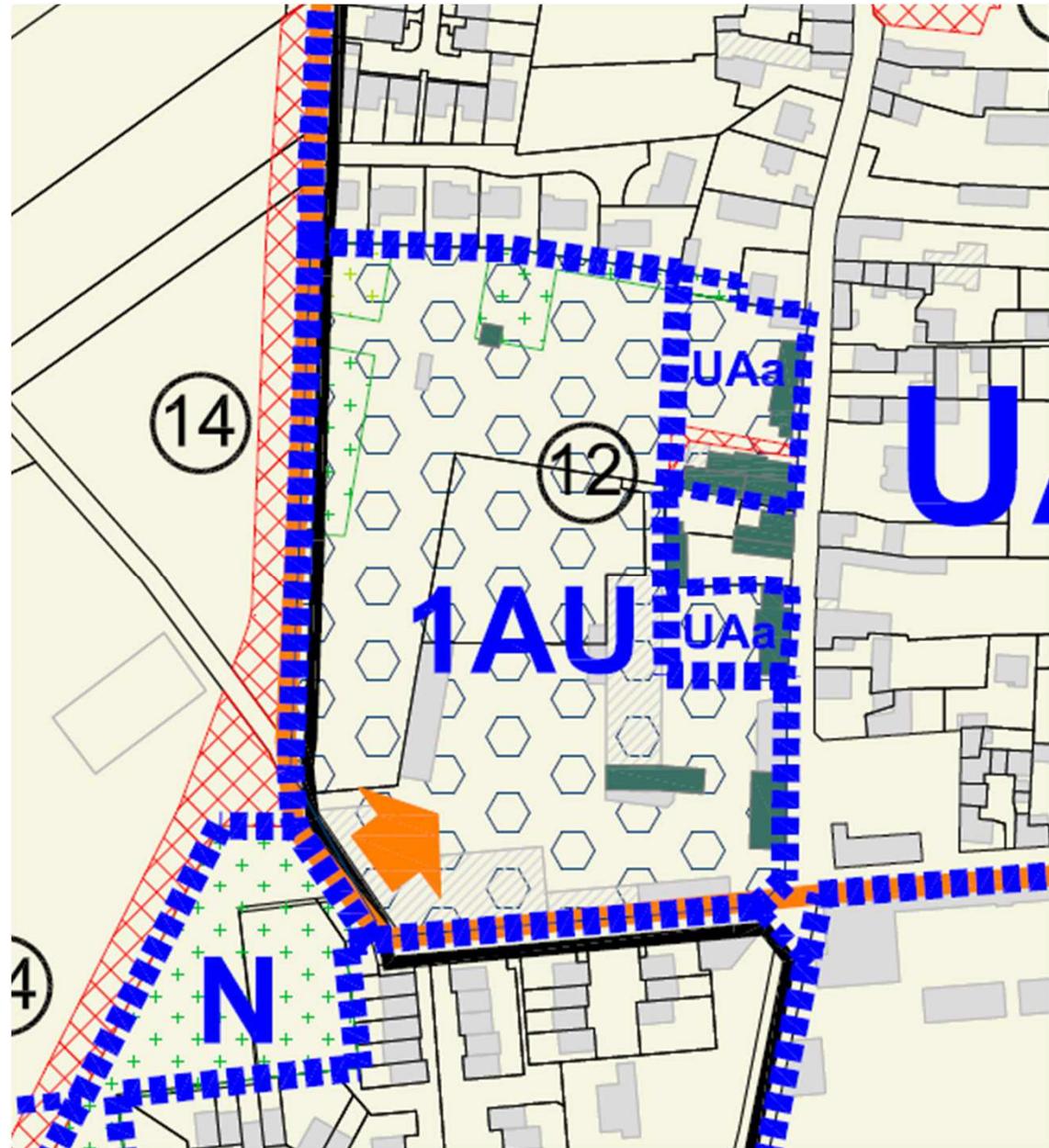
Le site d'implantation du nouveau quartier est classé au PLU en vigueur de Marly-la-Ville en zone 1AU et UAa du PLU approuvé en février 2013, modifié en juin 2015 puis en mai 2016.

La procédure de déclaration de projet vise à établir le caractère d'intérêt général du projet et à mettre en compatibilité le PLU de la commune de Marly-la-Ville pour permettre la réalisation du nouveau quartier sur le site de la ferme Sud.

L'intérêt général du projet s'appuie sur la mixité sociale du programme qui contribuera ainsi à résorber le déficit de logements sociaux de la commune.

Ce nouveau quartier permettra de faciliter le parcours résidentiel des Marlysiens et d'accueillir une nouvelle population afin de maintenir le dynamisme démographique communal.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, il apparaît pertinent d'assouplir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2. Les modifications concernent la conservation des différents bâtiments et murs. Ces modifications devront être faites en cohérence avec l'étude du CAUE 95. Elles permettront d'optimiser l'urbanisation du site tout en maintenant les éléments patrimoniaux structurants.



Plan de zonage du PLU en vigueur

II. LE CADRE INSTITUTIONNEL

Le territoire communal est couvert par le PLU dont l'élaboration a été approuvée en février 2013, modifié en juin 2015 puis en mai 2016. Les terrains objets de la présente déclaration de projet sont concernés notamment par :

Documents supra communaux

- Le Schéma Directeur Régional de l'Ile de France (S.D.R.I.F.), approuvé le 27 décembre 2013

Le projet est compatible avec le SDRIF, 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.

- Le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France (approuvé le 19 juin 2014) qui 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 les moins consommateurs d'énergie : transports collectifs, vélo, marche, dans une perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

Le projet s'inscrit en 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.

- Le SDAGE du bassin Seine Normandie (approuvé le 1 janvier 2016).

Le projet est compatible avec le SDAGE puisque notamment il ne concerne pas les zones humides du territoire communal.

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.

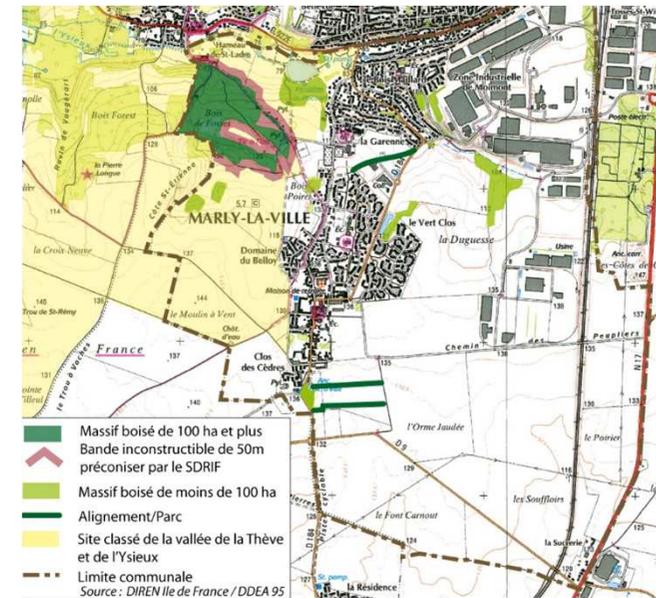
Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur :

Il s'agit de coteaux, forêts, vallées humides ou sèches autour des vallées de l'Ysieux et de la Thève. Le site classé est localisé en partie Ouest de la commune.

Sa surface sur le territoire communal est de 144,48 hectares.

Les effets d'un site classé sont que « tous travaux susceptibles de détruire ou modifier l'état ou l'aspect des lieux sont interdits sauf autorisation expresse du ministère après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et, le cas échéant, de la commission supérieure. »

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 Ouset 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 (500 m) des abords de l'église du village classé 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 leur attentes.

- Le site est concerné par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Paris-le-Bourget et de l'aéroport Roissy-Charles-De-Gaulle. (sans impact sur la conception du projet)

- Le site est concerné par la zone de garde pratique des servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques. (sans impact sur la conception du projet)

Orientation d'aménagement et de Programmation

OAP n°2 (extrait du PLU) en vigueur

Le secteur 2 d'Orientations d'Aménagement et de Programmation recouvre des terrains classés 1AU et UAa au règlement du PLU qui correspondent à une même unité urbaine dont les conditions d'urbanisation sont interdépendantes.

Présentation des choix adoptés pour le secteur OAP 2

En réponse aux orientations générales formulées au PADD, l'urbanisation de ce secteur met en œuvre les principes suivants :

- Besoins de développement : le secteur présente une capacité comprise dans une fourchette entre 115 à 130 logements (y compris logements existants et réhabilités) sur une superficie de 23 000 m² de terrains, classés en zone 1AU et de 3 200 m² de terrains classés en UAa.
- Mixité des formes urbaines : la mixité sera obtenue par des programmes variés comprenant des logements collectifs, des logements intermédiaires, des maisons de ville et des lots libres de constructeurs. Ces deux dernières catégories ne devront présenter qu'une faible proportion du programme d'ensemble.
- Mixité sociale : cet objectif sera assuré par une proportion de 25 % de logements sociaux à l'échelle du secteur d'OAP 2.
- Prise en compte de l'environnement : la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales complètera la prise en compte environnementale au stade de l'aménagement.

Les éléments de programmation de d'offre de logements sociaux sont à faire évoluer pour répondre au calendrier communal de résorption du déficit de logements sociaux.

Conditions particulières de réalisation de l'urbanisation

L'urbanisation dans la zone 1AU nécessite la réalisation d'équipements publics externes à la zone 1AU. Il s'agit notamment au Nord du désenclavement par une circulation douce en direction des équipements scolaires existants, via le secteur UAa et, à l'extérieur du secteur, de la réalisation de l'élargissement du sentier de Derrière les Murs et de la création d'une voie nouvelle de liaison à l'Ouest du centre bourg jusqu'à la section de RD 9 reliant Puiseux-en-France village, ainsi que de l'aménagement de son intersection avec cette RD.

L'aménagement de l'axe de circulation douce de désenclavement est la conséquence intégrale de l'urbanisation du secteur 1AU de l'OAP 2.

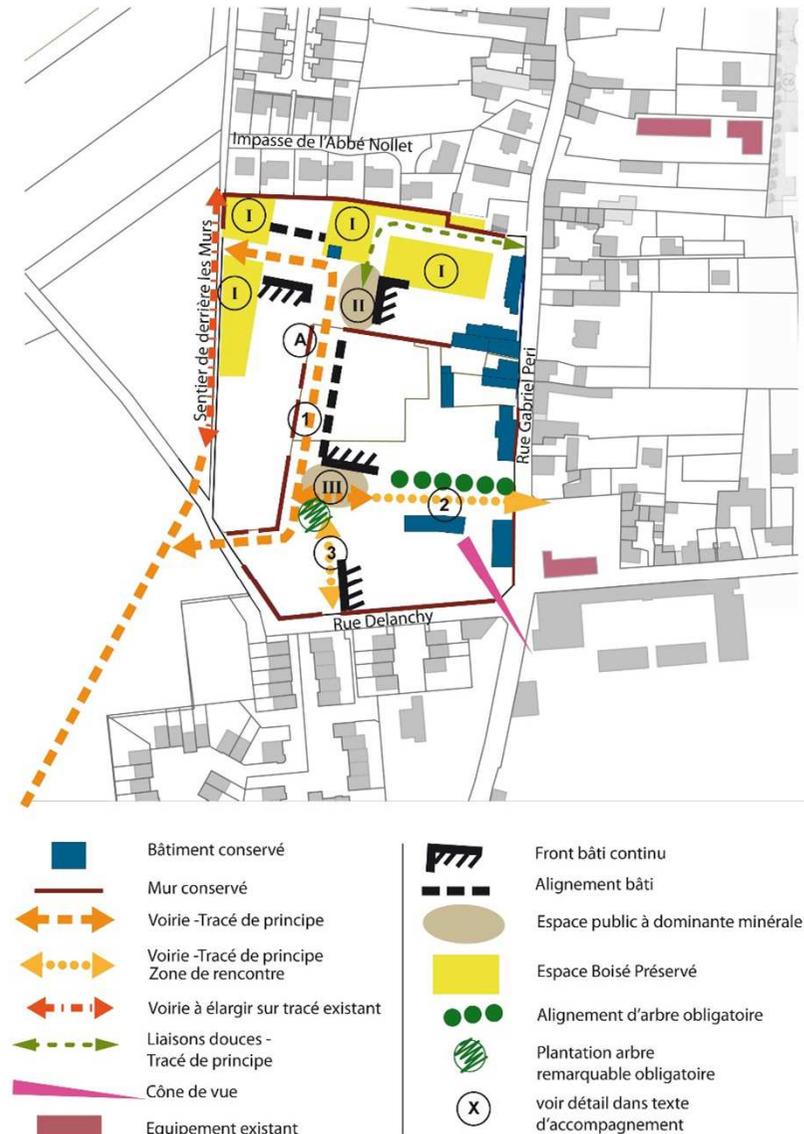
La réalisation de la voie nouvelle et des aménagements des voies existantes sont nécessités par l'urbanisation des zones 1AU, à proportion des besoins des secteurs d'OAP 1 et d'OAP 2.

L'urbanisation de ces zones 1AU des secteurs d'OAP 1 et d'OAP 2 est impérativement conditionnée par la réalisation des aménagements faisant l'objet de l'OAP 4.

Le schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement (nommé également « *schéma graphique* ») définit les orientations à prendre en compte afin d'atteindre les objectifs retenus pour le quartier. Ces orientations concernent les principales caractéristiques des voies et espaces publics, ainsi que l'implantation des constructions.

La composition du schéma graphique de l'OAP 2 est à faire évoluer pour fiabiliser la mise en œuvre opérationnelle et préciser les attentes urbaines de la commune.



OAP 2-1 → Murs et bâtiments à conserver

Les murs figurant au schéma graphique avec la légende « *murs conservés* » doivent être préservés. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations en vue de permettre la création d'accès ou la réalisation de percements. Leur hauteur pourra être adaptée, en vue d'être compatible avec les usages mais sans conduire à une réduction significative.

Les bâtiments à conserver, figurant au schéma graphique, pourront faire l'objet de travaux d'adaptation en vue de permettre leur réutilisation ou changement d'affectation, à condition de ne pas porter atteinte aux qualités architecturales initiales.

OAP 2-2 → Principales caractéristiques des voies

Compte tenu des caractéristiques des voies Gabriel Péri et des Epoux Delanchy, l'accès principal aux terrains est réalisé à partir de la sente de derrière les murs.

Voie n°1 : il s'agit de la desserte principale du secteur, réalisée à partir de 2 accès Nord et Sud sur la sente de derrière les murs. La position de ces accès est indicative. Le tracé de cette voie sera impérativement parallèle au mur conservé. Son emprise minimum est de 15,0 m de large (double sens plus noue aménagée pour la gestion hydraulique).

Voie n°2 : il s'agit d'une voie secondaire. Son débouché sur la rue Gabriel Péri sera impérativement à sens unique à l'angle de la place de la salle des Fêtes. Son emprise minimum sera de 12,0 m de large.

Voie n°3 : Il s'agit d'une voie tertiaire de desserte des constructions riveraines. Elle reliera impérativement la voie n°2 à la rue des Epoux Delanchy.

Liaison douce : une liaison douce (vélos plus piétons) sera obligatoirement créée entre la voie n°1 et la rue Gabriel Péri. Son tracé est indicatif. La position du débouché sur la rue Gabriel Péri est impérative.

OAP 2-3 → Plantations et alignements d'arbres

La réalisation des alignements d'arbres figurant au schéma graphique est impérative. La réalisation de plantations complémentaires participant à la qualité du cadre de vie est impérative sans que leurs localisations ne soit fixées. L'indication au plan est une localisation de principe qui sera précisée dans les études d'aménagement.

OAP 2-4 → Les espaces publics singuliers

Le schéma d'aménagement prévoit trois natures d'espaces publics singuliers :

Espaces publics de type 1 : il s'agit d'espaces boisés existants dont l'aménagement en espaces ouverts au public devra être réalisé dans l'opération. Ces espaces font, en outre l'objet d'une prescription particulière de protection au titre des articles L123-1-7 et R123-11h du code de l'urbanisme ;

Espace public de type 2 : il s'agit d'une place publique à dominante minérale. Sa surface, hors circulation, sera au minimum de 600 m² ;

Espace public de type 3 : il s'agit d'une ponctuation de l'espace au niveau de la convergence des voies 2 et 3 avec la voie 1. Son aménagement fera ressortir le caractère de voirie apaisée et accueillera un arbre remarquable.

OAP 2-5 → Implantation des constructions

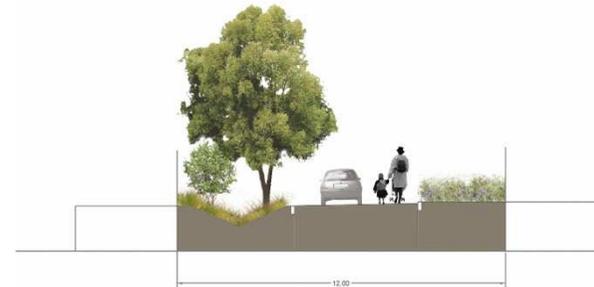
Le schéma graphique fait apparaître des « *zones de front bâti continu* » et des « *zones d'alignement bâti* ». Cette légende portée au plan renvoie aux orientations suivantes :

Front bâti continu : cette mention indique que les constructions devront impérativement être implantées sur cette ligne de composition et y présenter un front bâti continu ;

Alignement bâti : cette mention indique que les constructions devront impérativement y être implantées sur un même alignement.



coupe de principe sur la voie n°1 du secteur d'OAP 2 donnée à titre d'illustration



coupe de principe sur la voie n°2 du secteur d'OAP 2 donnée à titre d'illustration

La réalisation de l'OAP 2, implique la réalisation partielle de l'OAP 4, qui permettra d'éviter l'apport de circulation sur la rue Gabriel Péri, en renvoyant les nouveaux usagers vers l'Est, puis vers le sud. La nouvelle voie se raccordera sur la RD 92.

OAP n°4 (extrait du PLU) en vigueur

Action de désenclavement du centre bourg (OAP 4)

Afin de désenclaver le centre bourg et de constituer une offre de voirie cohérente avec les développements envisagés, l'aménagement d'un axe parallèle à l'Ouest à la rue Gabriel Péri a été retenu.

Cet aménagement fait l'objet de l'emplacement réservé n° 14 et son aménagement devra être compatible avec les principes développés ci-après.

Les fonctions à assurer par cette nouvelle voie sont les suivantes :
la circulation automobile à double sens (largeur de chaussée de l'ordre de 4,50 m pour ne pas induire de vitesses excessives) ;
un itinéraire cyclable associé à un cheminement piéton sous la terminologie de « voie verte ».

Son emprise minimum est, ainsi de 13,0 m de large (hors assainissement).

Cette voie recevra des plantations implantées entre la voie verte et la chaussée. Elle comprend une partie réaménagée et une partie nouvelle.

La partie réaménagée de la sente de Derrière les murs s'étend de la rue de la Distillerie jusqu'à la rue Delanchy (coupe de principe n°1 donnée à titre d'illustration ci-dessous).

La partie nouvelle s'étend de la rue des Epoux Delanchy jusqu'à la section de la RD9 reliant Puiseux-en-France village (exemples des coupes n°2 et 3).

Cette voie a pour objet la desserte des secteurs des anciens corps de fermes, ainsi que la desserte de nouveaux bâtiments d'exploitation à créer, en zone Af.

L'accès à ces bâtiments d'exploitation ainsi qu'à toutes constructions autorisées qui leurs sont liées (habitations notamment) sera impérativement réalisé à partir du tracé de cette voie nouvelle



coupe de principe n°1 sur la section existante requalifiée donnée à titre d'illustration



coupe de principe n°2 sur la section centrale créée donnée à titre d'illustration



coupe de principe n°3 sur la section sud créée donnée à titre d'illustration



III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR

MILIEU PHYSIQUE

Le relief

Le terrain d'implantation du projet du nouveau quartier est compris entre les altitudes de 135 NGF et 140 NGF. Ceci constitue un des points haut du village.

La géologie extrait du rapport de présentation du PLU

Le plateau de la Plaine de France sur lequel se situe la commune, est composé d'une série de couches calcaires dit de « Saint-Ouen » (Marno-calcaires) au sommet et de calcaire lutétien à la base, dure et résistante. Cette série est surmontée d'une couche de sables argileux et de limons. Cette dernière couche, fertile, a permis le développement d'une agriculture intensive sur le plateau.

Le projet peut donc s'établir sur ce site.

Eaux superficielles

Le réseau hydrologique de la commune se concentre au Nord du territoire.

Le projet est à l'écart des cours d'eau.

Hydrographie extrait du rapport de présentation du PLU

L'ensemble des couches géologiques formant l'armature de la Plaine de France est très perméable. Les eaux de pluies émanant du bassin versant de l'Ysieux s'infiltrent et sont arrêtées par l'argile sparnacienne.

A ce niveau, il y a donc stockage de l'eau et le développement d'une réserve aquifère dans les sables superposés à l'argile : Nappe des sables de cuise ou nappe de soissonnais.

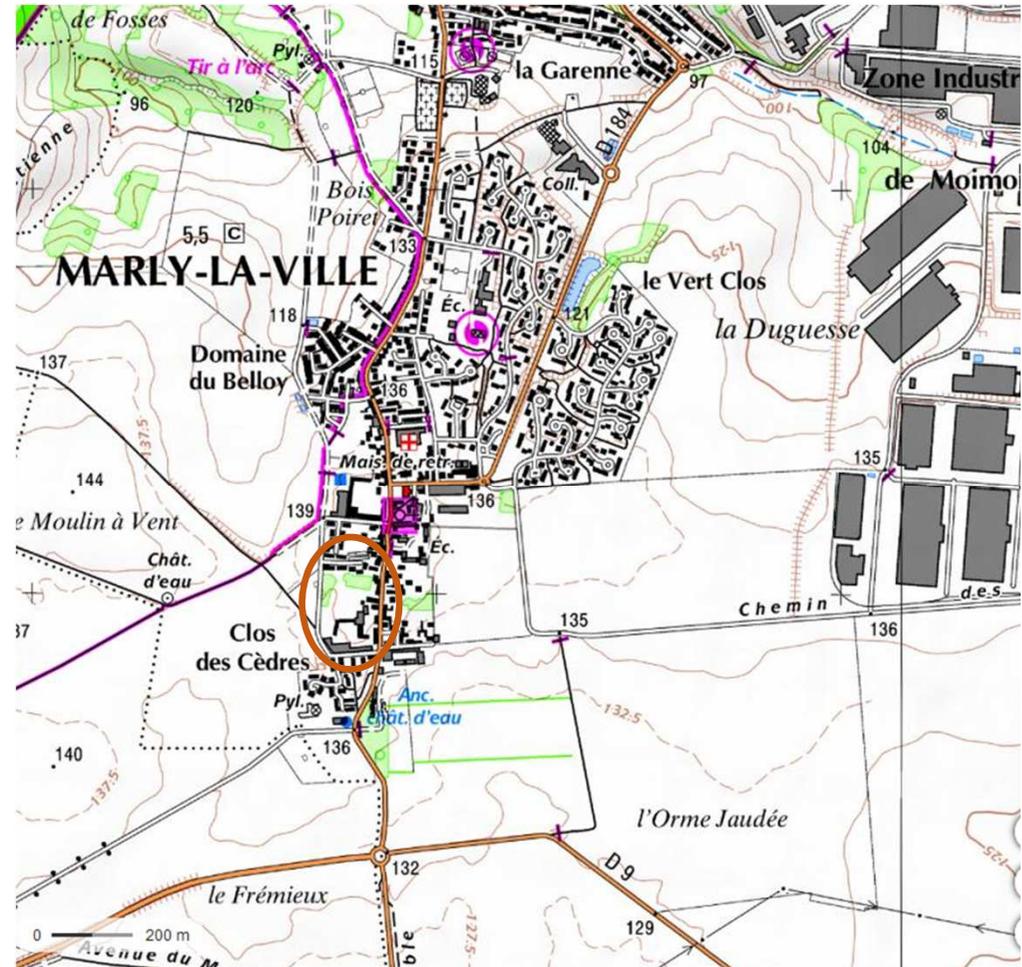
Cette nappe baigne et sature les alluvions du fond de la vallée pouvant entraîner un trop plein qui donne naissance à de nombreuses sources sur le bas de versant. Néanmoins, ces eaux étant superficielles, l'eau potable de bonne qualité est à chercher plus en profondeur à 30 ou 40 mètres en dessous de la côte du fond de la vallée

L'altimétrie du projet le met à l'écart des problématiques éventuelles liées à ce sujet.

Le climat extrait du rapport de présentation du PLU

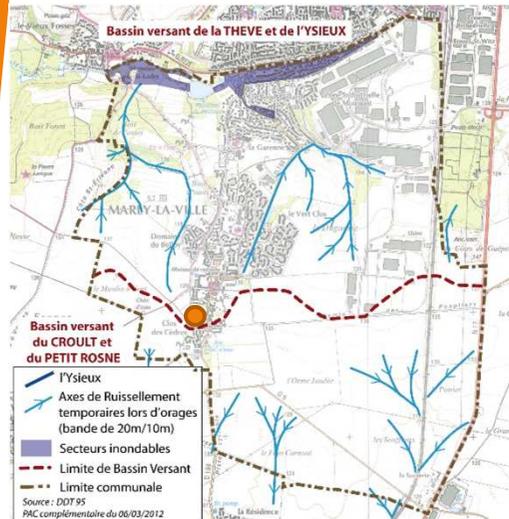
Les données exploitées proviennent de plusieurs stations du département du Val d'Oise, la principale étant celle de Roissy en France (Aéroport CDG). Le département du Val-d'Oise est soumis à un climat océanique dégradé.

Le projet n'aura pas de contrainte climatique spécifique.

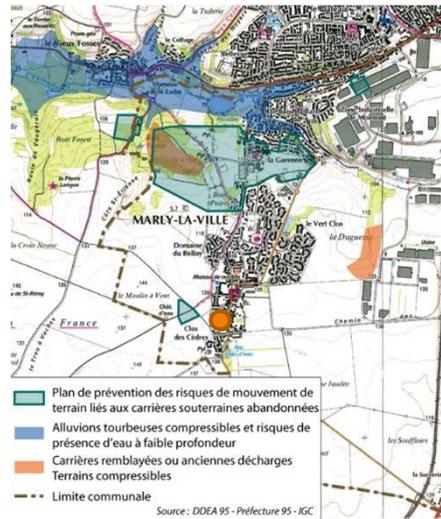


Les risques naturels et technologiques

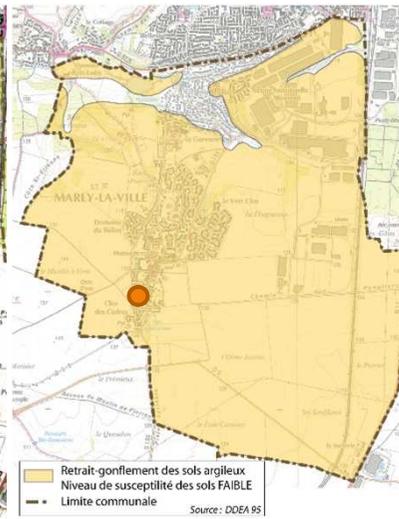
Au vu des différents documents concernant les risques naturels présents au rapport de présentation du PLU de la commune de Marly-la-Ville, le site du projet est uniquement concerné par un retrait-gonflement faible des sols argileux et par un risque de tempête qui ne présente aucune incidence particulière concernant le droit du sol.



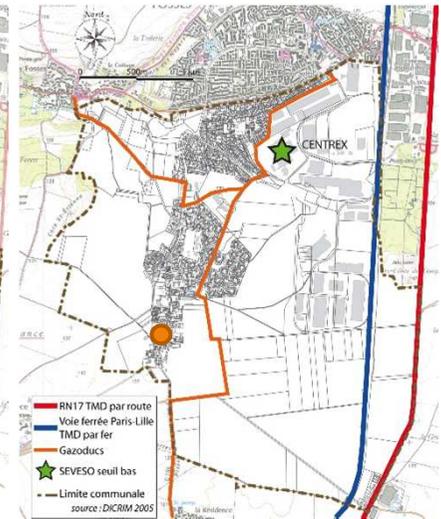
Axes de ruissellements et secteurs inondables



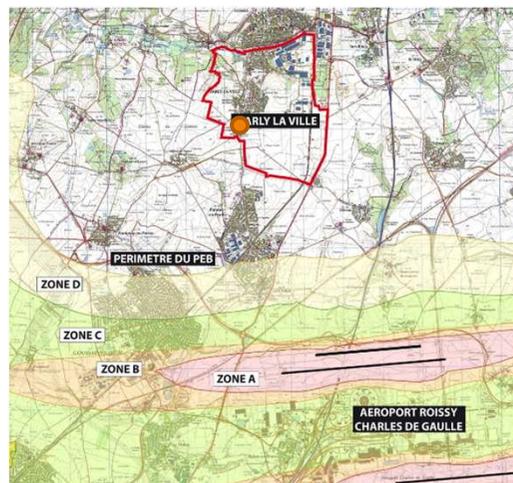
Risques et contraintes



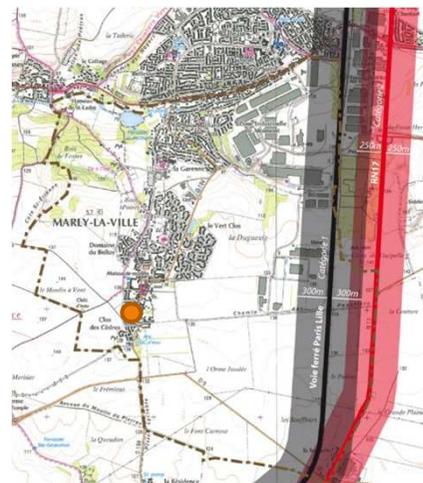
Retrait et gonflement des sols argileux



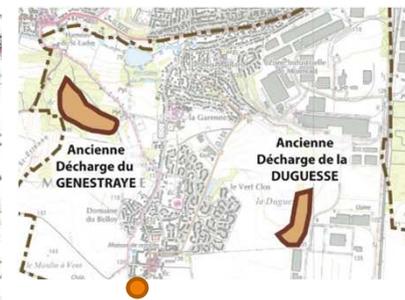
Axes empruntés par les transports de matières dangereuses et localisation du site SEVESO seuil bas



Plan d'Exposition au Bruit de Roissy CDG



Carte des voies bruyantes



Localisation des anciennes décharges

● Localisation du projet

Cartes extraites du rapport de présentation du PLU

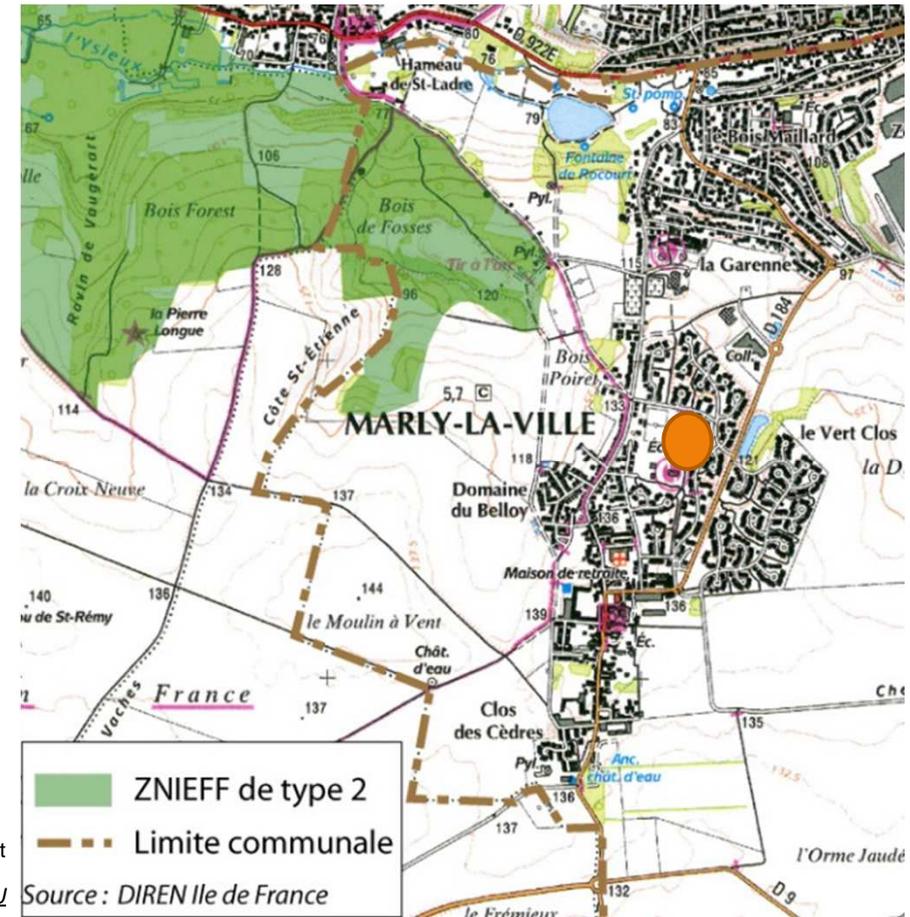
MILIEU NATUREL

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique extrait du rapport de présentation du PLU

La commune de Marly la Ville compte sur son territoire une ZNIEFF de type II, n°95 352 021 : Vallées de la Thève et de l'Ysieux, localisée au Nord-ouest de la commune, englobant le bois de Fosses.

Cette vaste zone diversifiée présente un intérêt écologique global par sa population de « Cerf élaphe » qui utilise les différents boisements et sa population de « Chouette chevêche », bien représentée sur la vallée de l'Ysieux et autour des villages de la Plaine de France. Elle abrite par ailleurs plusieurs zones de grand intérêt comme les étangs et marais de Royaumont ou la Forêt de Coye.

Sa superficie sur le territoire communal est de 38 hectares. Le site du projet n'est pas concerné par le périmètre de la ZNIEFF.



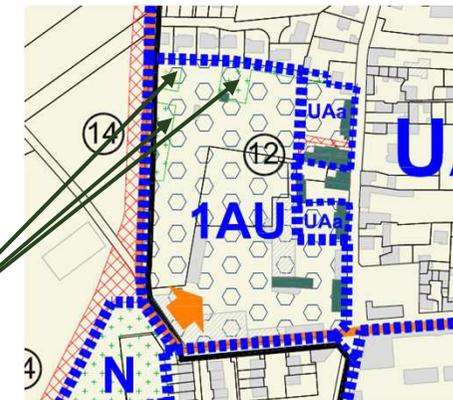
Prescriptions particulières

Le site du projet n'est pas concerné par un Espace Boisé Classé mais est cependant concerné par trois zones d'élément paysagé à protéger ou à mettre en valeur en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11h du code de l'urbanisme.

L'ajustement de ces éléments de paysage sera pris en compte par la présente déclaration de projet pour préciser et affiner les protections à l'issue des études de terrains menées depuis l'élaboration du PLU.

Éléments paysagés à protéger

Plan de délimitation en zones – PLU en vigueur



CARTOGRAPHIE

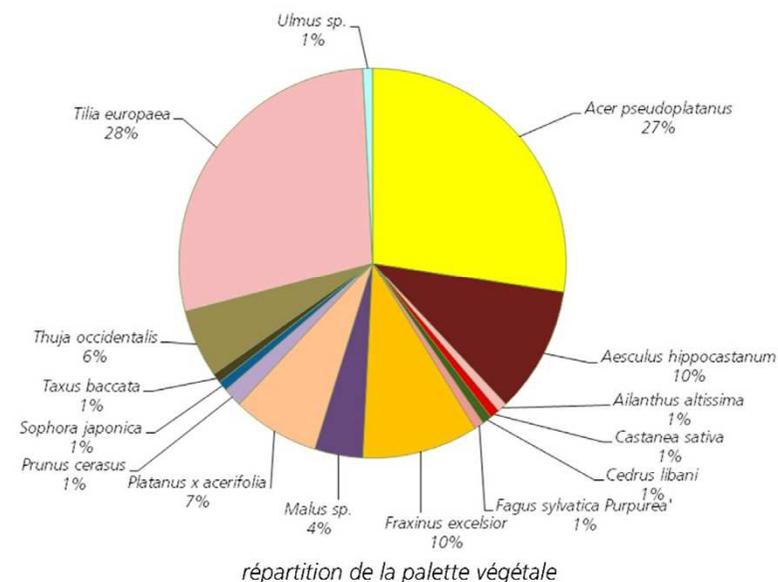


2. EN QUELQUES CHIFFRES

2.1 PALETTE VEGETALE

Le relevé de chaque emplacement du site a permis de déterminer les essences les plus représentées.

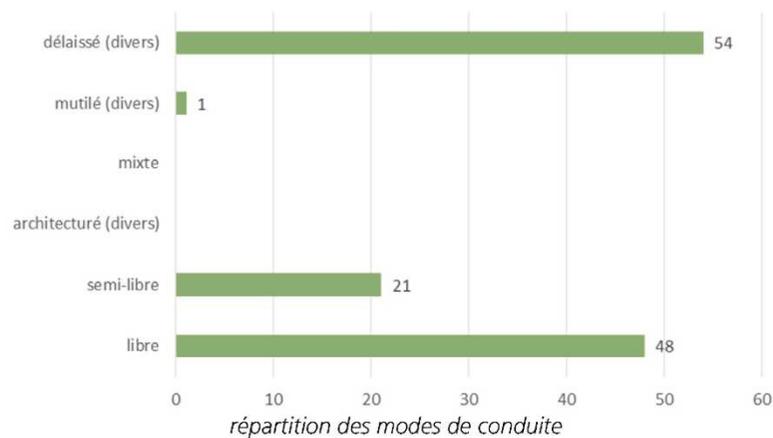
	nom scientifique	nom vernaculaire	nbre	%
1.	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore	34	27,4%
2.	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier commun	13	10,5%
3.	<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante de Chine	1	0,8%
4.	<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier	1	0,8%
5.	<i>Cedrus libani</i>	Cèdre du Liban	1	0,8%
6.	<i>Fagus sylvatica Purpurea'</i>	Hêtre pourpre	1	0,8%
7.	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	12	9,7%
8.	<i>Malus sp.</i>	Pommier	5	4,0%
9.	<i>Platanus x acerifolia</i>	Platane commun	9	7,3%
10.	<i>Prunus cerasus</i>	Cerisier	2	1,6%
11.	<i>Sophora japonica</i>	Sophora du Japon	1	0,8%
12.	<i>Taxus baccata</i>	If commun	1	0,8%
13.	<i>Thuja occidentalis</i>	Thuya d'Occident	7	5,6%
14.	<i>Tilia europaea</i>	Tilleul commun	35	28,2%
15.	<i>Ulmus sp.</i>	Orme	1	0,8%
	total		124	100.0%
	nombre total d'emplacement non attribué			
	nombre total d'emplacement vide / souche			
	nombre total d'emplacements		124	100.0%



2.2 REPARTITION DES MODES DE CONDUITE

Suivant les structures végétales présentes au sein du site, les modes de conduite ont été différenciés.

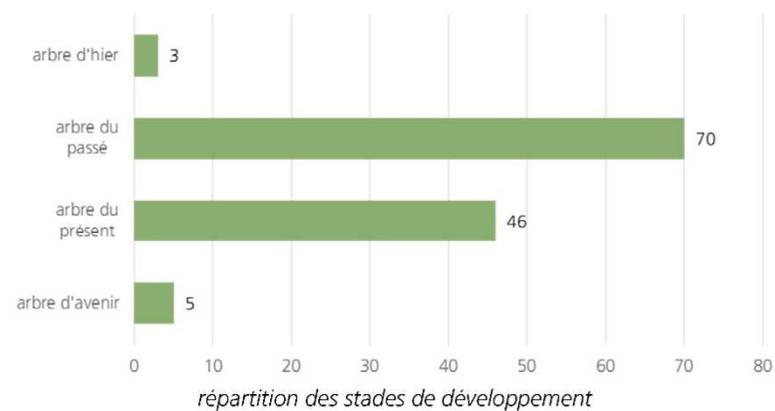
	quantité	pourcentage
libre	48	39%
semi libre	21	17%
architecturé (divers)		
mixte		
mutilé (divers)	1	1%
délaissé (divers)	54	44%
nombre total d'arbres	124	100%



2.3 REPARTITION DES STADES DE DEVELOPPEMENT

L'observation de chaque arbre permet d'étudier la répartition des diverses classes d'âges présentes.

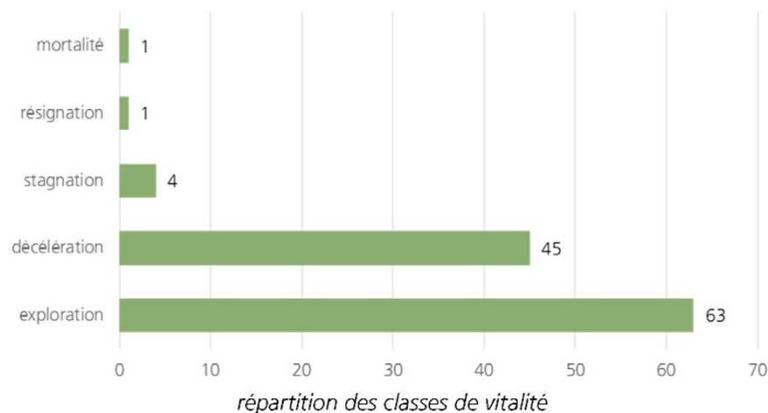
	quantité	pourcentage
arbre d'avenir	19	9%
arbre du présent	143	67%
arbre du passé	45	21%
arbre d'hier	5	2%
nombre total d'arbres		



2.4 REPARTITION DES CLASSES DE VITALITE

Deux méthodes différentes sont utilisées pour décrire la croissance des arbres. Pour les feuillus, conduits en forme semi libre, c'est la vitalité qui est prise en compte, soit l'évaluation des potentiels d'accroissement.

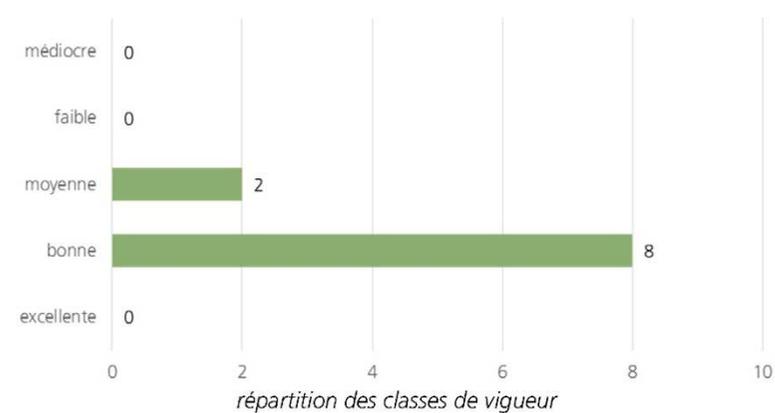
		quantité	pourcentage
exploration	(0)	63	51%
décélération	(1)	45	36%
stagnation	(2)	4	3%
résignation	(3)	1	1%
mortalité	(4)	1	1%
nombre total d'arbres		114	100%



2.5 REPARTITION DES CLASSES DE VIGUEUR

Pour les autres arbres (les résineux ou feuillus conduits sous une forme différente), c'est la vigueur qui est appréhendée, suivant l'élongation des pousses.

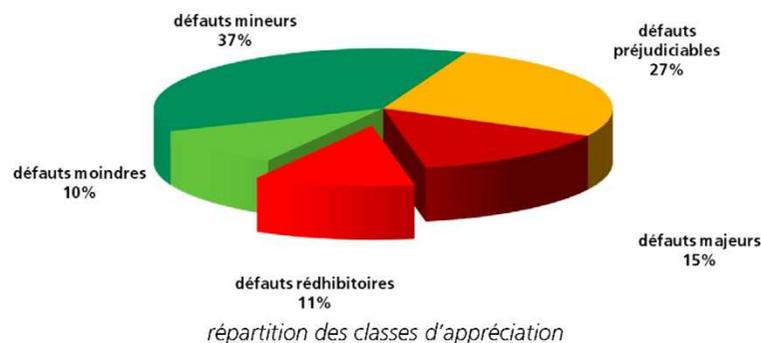
	quantité	pourcentage
excellente	0	0%
bonne	8	6%
moyenne	2	2%
faible	0	0%
médiocre	0	0%
nombre total d'arbres	10	100%



2.6 REPARTITION DES CLASSES D'APPRECIATION

L'analyse de chaque arbre conduit à une appréciation de l'ensemble des informations collectées, suivant la vulnérabilité du site.

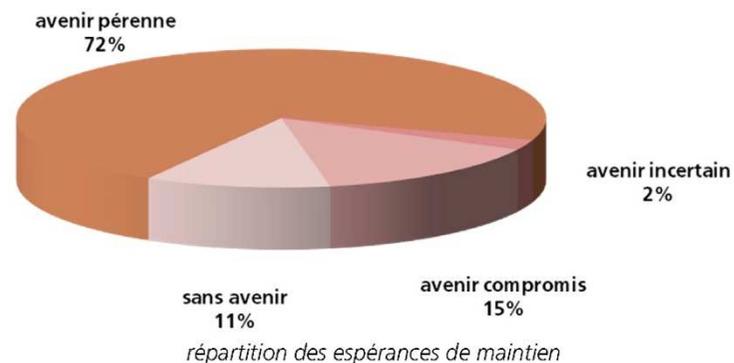
	quantité	pourcentage
défauts moindres	13	10%
défauts mineurs	46	37%
défauts préjudiciables	33	27%
défauts majeurs	18	15%
défauts rédhibitoires	14	15%
nombre total d'arbres	124	100%



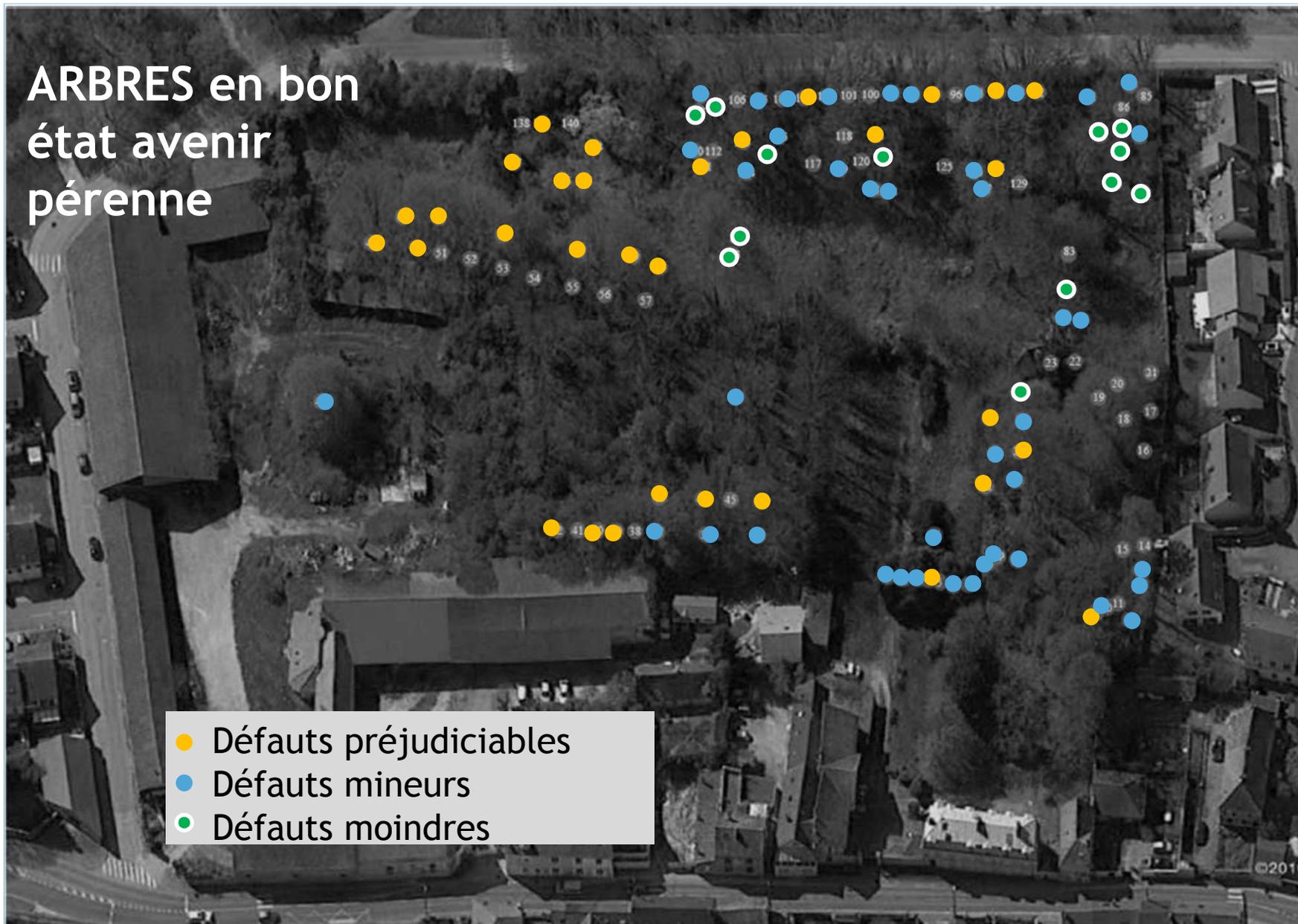
2.7 REPARTITION DES ESPERANCES DE MAINTIEN

Au vu de l'appréciation des symptômes, le maintien de l'arbre dans des conditions de sécurité et d'esthétisme acceptables est appréhendé.

	quantité	pourcentage
avenir pérenne	89	72%
avenir incertain	3	2%
avenir compromis	18	15%
sans avenir	14	11%
nombre total d'arbres	124	100%



ARBRES en bon état avenir pérenne



L'évolution de l'OAP 2 est donc issue de l'analyse fine par l'ONF, du potentiel de pérennité des arbres du site.

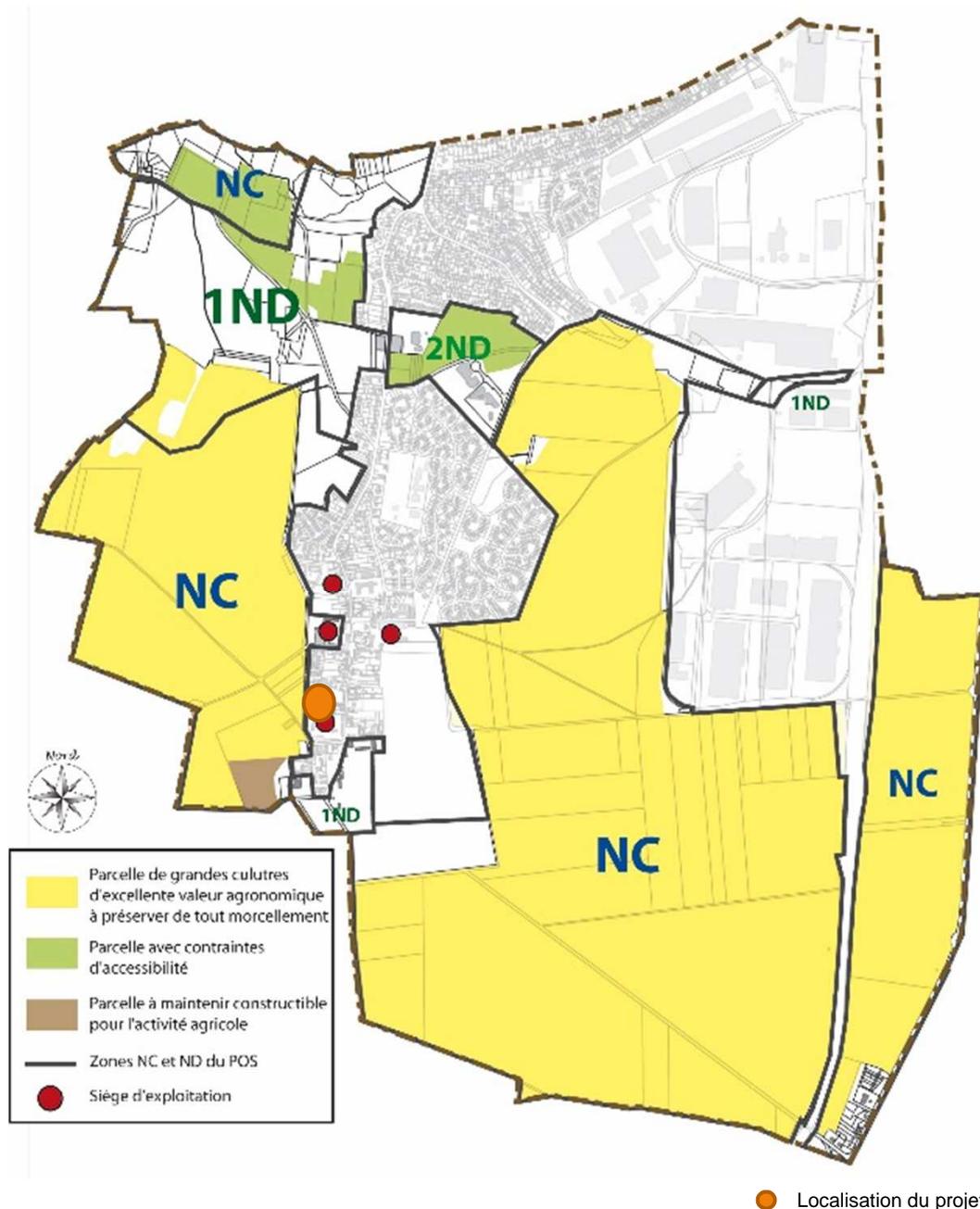
MILIEU AGRICOLE extrait du rapport de présentation du PLU

Marly-la-Ville est située dans le secteur Est du territoire agricole du Pays de France, où sont concentrées les grandes cultures avec prédominance des céréales (blé) et de betteraves. On ne recense aucune surface en prairie, l'élevage étant inexistant à Marly-la-Ville. La Surface Agricole Utilisée (SAU) sur la commune de Marly-la-Ville, selon le recensement général agricole 2000 et de la PAC 2006, est conséquente de 479 ha (environ 54% du territoire).

Les superficies agricoles utilisées représentent en moyenne 246 ha, alors que la superficie moyenne des exploitations du val d'Oise est de 129 ha en 2005.

On recense 5 exploitants sur le territoire communal, dont 4 ont leur siège d'exploitation dans le centre ancien de Marly la Ville, comprenant hangars et stockage du matériel. 1 des exploitants est engagé dans 2 programmes de mesures agro-environnementales en « Diester-betterave ».

Le projet n'a pas d'impact sur les exploitations du territoire communal.



Carte extraite du rapport de présentation du PLU

MILIEU URBAIN

Paysage et cadre de vie extrait du rapport « approche urbaine et historique » du CAUE 95 (12 février 2016)

Un ensemble bâti ancien qui a conservé à l'ouest sa relation historique avec la plaine agricole, aujourd'hui classée au titre des sites

La limite ouest du cœur de ville ancien est toujours en relation directe avec la plaine agricole. Aucune extension de l'urbanisation ne risque plus d'altérer la qualité de cette lisière paysagère historique. En effet, la partie de la plaine agricole qui longe la lisière ouest du village fait partie du site de la vallée de l'Ysieux et de la Thèves qui a été classé le 29 mars 2002 au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites.



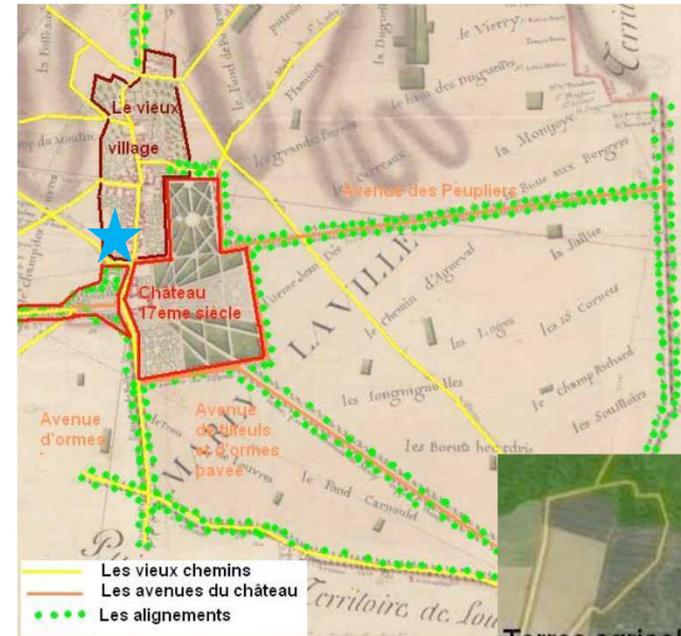
Localisation du site de l'OAP 2, au sud-ouest du cœur de ville ancien

Urbanisme extrait du rapport « approche urbaine et historique » du CAUE 95 (12 février 2016)

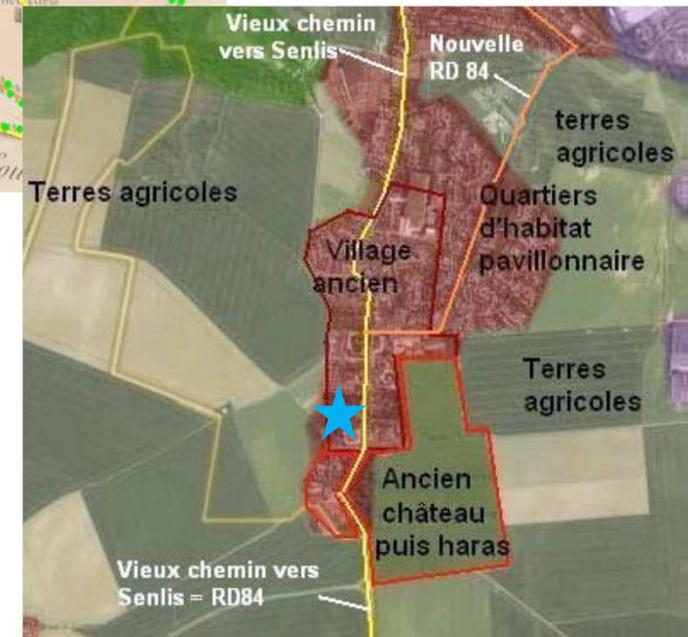
Une organisation en village-rue et un bâti ancien en grande partie préservés

Le cœur de ville ancien a conservé la plus grande partie de son emprise et de son organisation en village-rue ainsi que son bâti ancien tels qu'ils figurent sur le plan d'Intendance de 1784 et sur le cadastre napoléonien de 1823. La partie sud-est de l'ancien village est enserrée dans l'emprise du parc d'un château construit au 17ème siècle et démoli après la Révolution française, mais dont l'emprise (env. 30 hectares) délimitée par un linéaire de murs, a accueilli un haras pendant tout le 20ème siècle et est restée intacte et non urbanisée jusqu'à aujourd'hui.

Plan d'Intendance 1784 - Archives CG95



Géoportail



Déplacements extrait du rapport de présentation du PLU

RER

Les Gares Transilien de Survilliers - Fosses (au Nord-est) et de Louvres (au Sud-est) permettent aux habitants de rejoindre Paris (Gare du Nord). La gare de Louvres se situe à 3,5km du centre bourg de Marly la Ville. Il existe environ 50 trajets par jour en semaine (49 en provenance de Paris et 51 à destination de Paris) avec un train toutes les 15 minutes aux heures de pointe.

Bus

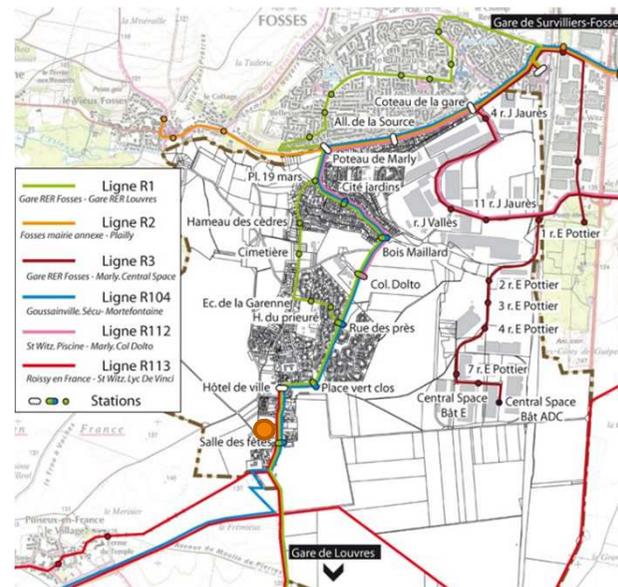
La commune de Marly la Ville est desservie par 6 lignes de bus. Ces lignes, dont la plupart s'adressent aux scolaires, permettent une desserte locale avec les villes voisines et les gares RER de Survilliers - Fosses et Louvres.

Patrimoine extrait du rapport de présentation du PLU

L'église Saint Etienne, située dans le centre du village est classée au titre des monuments historiques (MH 8/12/1933). Ses abords sont protégés par la servitude AC1 dans un périmètre (cercle) n'excédant pas 500 mètres autour du monument. Les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

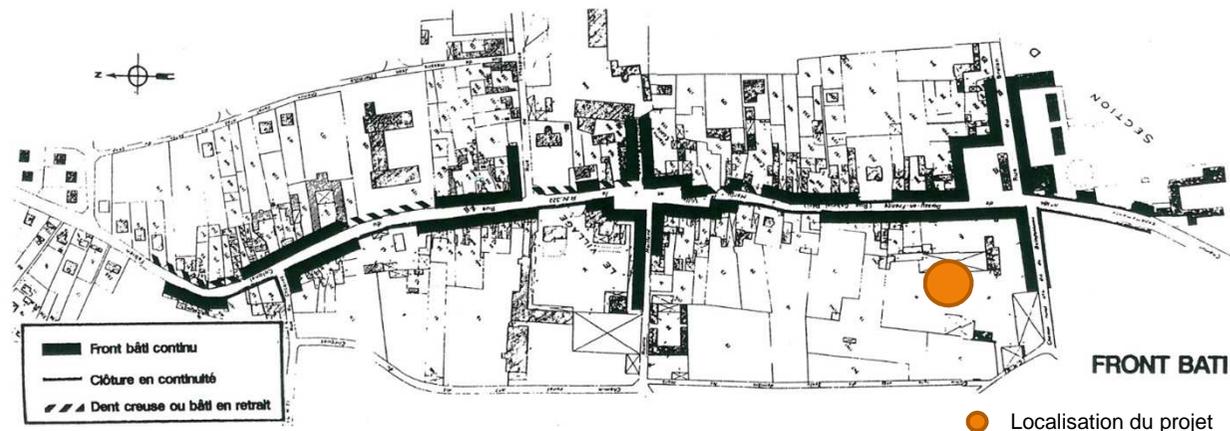
L'église datant du XIIe-XIIIe siècle est insérée au cœur du tissu urbain du village. En dehors de la place publique qui contribue à sa mise en scène sur la Grand rue, elle n'est prolongée par aucun autre espace public et/ou jardin du presbytère... Son clocher est pour sa part visible (repère) à partir de différents secteurs éloignés ce qui contribue à la reconnaissance générale du bourg.

En outre, le tissu ancien qui borde la Grand rue et les corps de fermes participent à l'identité villageoise et de fait à la valorisation des abords directs de l'église. Ils ont été repérés dans l'analyse de la morphologie urbaine du PLU dans l'entité « *centre ancien* » dont les caractéristiques de gabarit, volumétrie... sont à préserver en complément des effets de la servitude AC1.



Edifices repérés au titre du patrimoine quotidien (L123-1-7 du CU) :

- 1) Le premier identifie les constructions à préserver en tant qu'élément constitutif de l'identité villageoise qu'il conviendra de préserver.
- 2) Le second, identifie des constructions dont les implantations et les volumes sont caractéristiques de l'ambiance village à préserver, sans pour autant que le bâti en lui-même présente un intérêt patrimonial. Dans ce cas, les règles du PLU des zones concernées devront être adaptées pour conserver la volumétrie et les caractéristiques de « village rue » du centre bourg.



Cartes extraites du rapport de présentation du PLU

IV. DIAGNOSTIC ET BESOINS

La population de Marly-la-Ville s'élève à environ 5 561 habitants (recensement 2013). La commune de Marly-la-Ville présente un taux de variation de la population très faible.

Population	Marly-la-Ville (95371)
Population en 2013	5 561
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2013	645,1
Superficie (en km ²)	8,6
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %	+0,1
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %	+0,3
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %	-0,2
Nombre de ménage en 2013	2 020

Données communales population INSEE

Le renouveau de l'attractivité du territoire nécessite de proposer des typologies de logements différentes pour faciliter le parcours résidentiel. Le projet du nouveau quartier répond à cette nécessité.

Obligation communales de production de logements sociaux selon PLHI sur la période 2015-2020

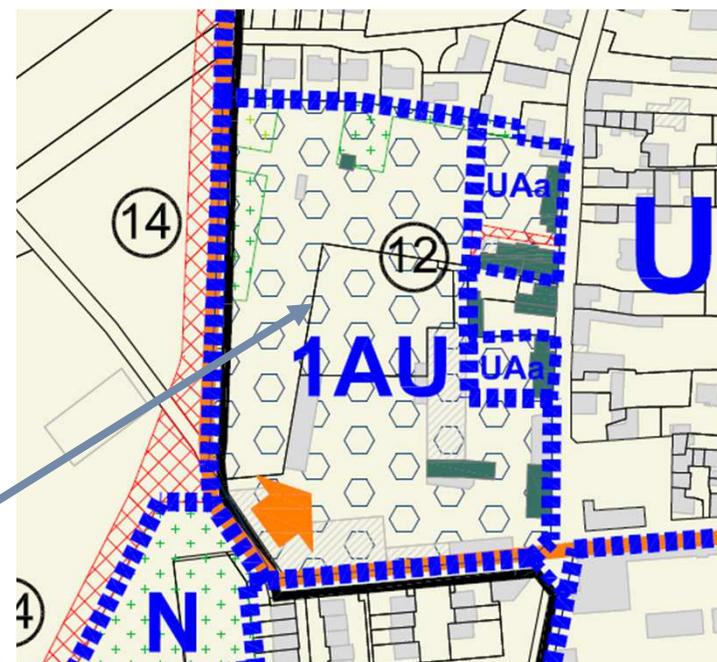
La commune de Marly la Ville est concernée par le déficit de logements sociaux en application de la loi SRU. Selon les dispositions du PLHI adopté en 2015, la commune doit produire 314 logements, dont 214 LLS (logements locatifs sociaux).

Secteurs de prise en compte de l'objectif de mixité sociale,

En application de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme.

Ce secteur est mis en place afin de répondre aux objectifs du SCoT qui prévoit que la création de logements sociaux soit systématiquement recherchée pour toute opération de construction nouvelle. Au PLU, afin d'affirmer davantage l'objectif de mixité sociale inscrit au PADD (axe 3) et dans les OAP, il est prévu qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 25% du programme soit affecté à la réalisation de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

 Secteur de prise en compte de l'objectif de mixité sociale en application du L. 123-1-5-16° du code de l'urbanisme



V. ELEMENTS MODIFIES ET JUSTIFICATIONS

V.1 Les modifications du document graphique du PLU

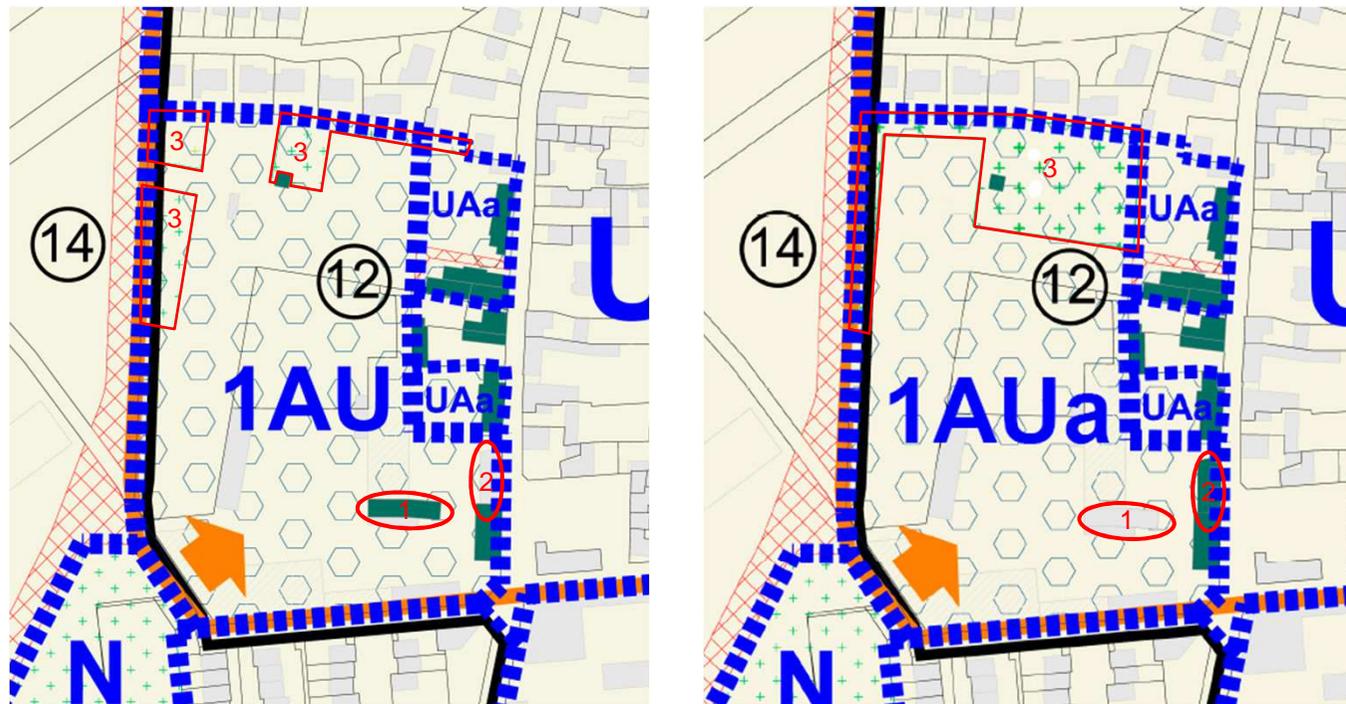
La mise en compatibilité du PLU implique la modification du document graphique du PLU. Un secteur 1AU a été créé pour intégrer au règlement des règles spécifiques.

Les immeubles à protéger ou à mettre en valeur au titre du patrimoine quotidien en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11h du code de l'urbanisme ont été modifiés sur le secteur du site de la ferme Sud

En effet selon l'étude du CAUE 95 :

- 1) un bâtiment a été catégorisé en « démolition possible » alors qu'il était à protéger au PLU en vigueur,
- 2) 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 paysagés 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 sur le site de la ferme Sud est augmentée et plus adaptée vis-à-vis du patrimoine arboré existant.



Plan PLU initial

Plan PLU modifié

-  Immeubles à protéger ou à mettre en valeur au titre du patrimoine quotidien en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11h du code de l'urbanisme
-  Espace public ou élément paysagé à protéger ou à mettre en valeur en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11h du code de l'urbanisme

V.2 Les modifications apportées au règlement

Evolution de l'article 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques ou privées. Compte tenu de la volonté de diversifier les possibilités d'implantations 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 urbain ancien de la commune, il est décidé de rédiger l'article 6 du secteur 1AUa de la manière suivante :

Dans le secteur 1 AU a, les constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait des emprises publiques existantes ou futures.

Il sera également précisé que le respect des prescriptions figurant aux OAP, (orientations d'aménagement et de programmation), concerne le secteur 1 AUa

Evolution de l'article 10 :

L'alinéa 6 de l'article 10 intégrera le secteur 1 AUa, l'OAP 2 intégrera la localisation dans le site du projet du territoire où la hauteur peut être portée ponctuellement à 11,50 m à l'égout (soit R+3+att ou R+3+C). L'objectif est de permettre en cœur d'îlot un bâti plus élevé sans conséquence sur les perceptions riveraines de l'îlot. Ainsi aussi bien en lisière Ouest, que à proximité du bâti ancien, la visibilité n'engendrera pas de conflit d'échelle, puisque l'ensemble de l'îlot aura une hauteur autorisée de 9m à l'égout soit R+2+C ou R+2+att.

Evolution de l'article 11 :

L'article sera complété afin de préciser que tous les grillages éventuels seront systématiquement doublés par des haies.

Le point 11.17, ne sera pas appliqué au secteur 1AUa, car la gestion des caractéristiques des clôtures est encadrée par l'OAP et les autres alinéas du règlement.

Evolution de l'article 12

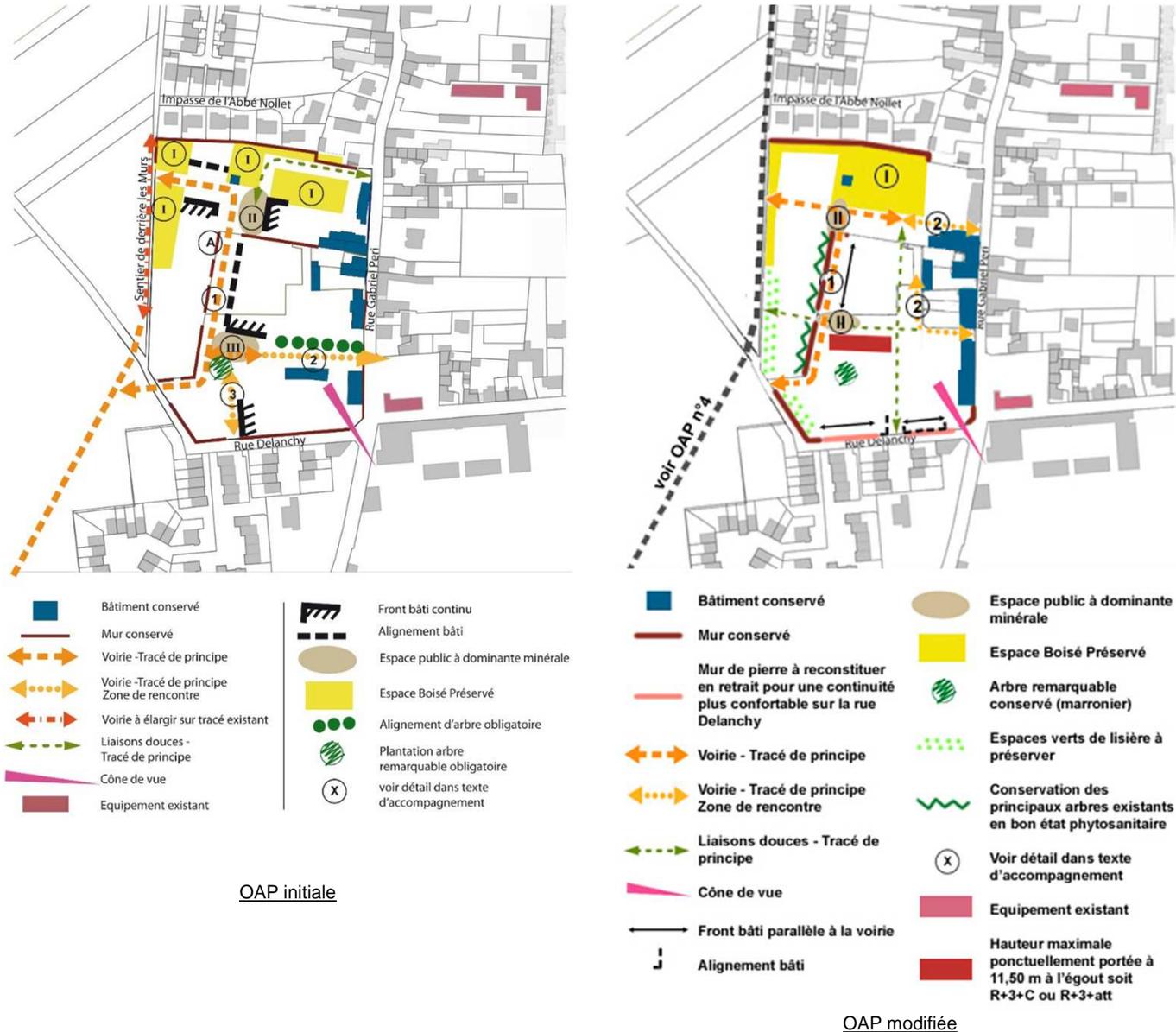
L'alinéa 2 intégrera la possibilité pour les logements individuels de disposer des 2 places de stationnement voitures en extérieur, et du local vélo de deux emplacements indépendamment de la construction principale.

L'objectif est de maintenir la règle de prise en compte des besoins de stationnement en ouvrant les possibilités de réalisations.

V.3 Les modifications apportées à l'OAP

Les modifications principales 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. Certains principes ont été supprimés ou remaniés.

La modification du document graphique est accompagnée d'une modification des pièces écrites de l'OAP n°2 (voir le document : IV – Modification de l'OAP n°2).



VI EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLU MIS EN COMPATIBILITE PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR / résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le plan soumis à enquête a été retenu

Les raisons pour lesquelles le projet d'aménagement a été retenu peuvent être résumées de la manière suivante :

Du point de vue de l'environnement naturel

Le site d'implantation ne constitue pas un site naturel protégé, il n'accueille pas d'espèces rares identifiées, il ne présente pas de risque naturel.

La visibilité du site constitue un enjeu important qui est pris en compte par la qualité du projet architectural et paysager.

L'organisation d'une consultation a permis de comparer plusieurs organisations urbaines du site, et le choix formulé est fondé sur la meilleure insertion vis-à-vis de la lisière Ouest en relation avec le site classé de la vallée de l'Ysieux et de la Thève. De plus il a été retenu le projet définissant la trame de liaisons douces et d'espaces publics la plus qualitative.

Le projet retenu permet de conserver et mettre en valeur un véritable jardin public autour du Pavillon Dalibard qui deviendra un petit espace de mémoire du scientifique du XVIII^{ème} siècle. Les boisements ainsi conservés permettent le maintien de cette richesse environnementale sur une surface conséquente d'un seul tenant, ce qui favorise la richesse de la biodiversité.

Le projet se définit également autour de la préservation des arbres existants dont la pérennité semble bonne. Il s'agit de certains arbres aux abords des traces du mur ancien qui définissait la limite entre la ferme et la propriété Flobert. Il s'agit également des arbres en limite de propriété au Nord et à l'ouest du site, qui jouent un rôle important dans la relation visuelle avec la plaine agricole en site classé. Cette lisière arborée sera conservée, soit dans des emprises qui deviendront publiques, soit dans les parcelles de jardins. Un espace est également défini autour du gros marronniers existant dans l'emprise de la ferme pour le préserver et lui donner un rôle structurant dans la composition urbaine du projet.

VI EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLU MIS EN COMPATIBILITE PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR / résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le plan soumis à enquête a été retenu

Du point de vue de l'environnement urbain

La mise en œuvre du projet est conçue pour minimiser les effets négatifs sur le fonctionnement urbain existant. En effet toute l'organisation de l'îlot a été conçue pour assurer une bonne qualité de liaisons piétons et vélos vers le tissu urbain existant du village, mais aussi pour desservir en voitures les nouvelles constructions depuis la voie nouvelle qui sera créée dans le cadre de l'OAP 4 du PLU. En effet il est prévu qu'une voie nouvelle soit créée au Sud de la sente de derrière les murs pour se relier au Sud à la RD 92. Ceci permet de ne pas alourdir la circulation existante sur la rue Gabriel Péri et sur la rue Delanchy.

La gestion du stationnement est également menée de manière qualitative puisque conformément au PLU, les trois quart des stationnements seront implantés en sous-sol, ce qui permet de créer un quartier résidentiel, où les espaces non bâtis accueillent des jardins et des espaces libres sans grandes aires de stationnement.

Les nouveaux principes d'implantations bâties ont été retenus pour assurer une continuité vis-à-vis du bâti ancien notamment. Ainsi sur la rue Delanchy, en articulation avec le maintien des granges conservées, une implantation à l'alignement est imposée sur les abords de l'angle Est du site pour prolonger les caractéristiques d'implantation du centre ancien.

La relation visuelle avec le patrimoine historique, n'est pas modifiée puisque la nouvelles constructions sont situées derrière un ensemble bâti maintenu.

L'évolution de l'OAP 2 traduit la volonté de maintenir les principes de fonctionnement efficaces pour ce qui concerne la trame viaire du site, tout en intégrant les spécificités des lieux. En effet pour définir des espaces publics adaptés à la préservation des traces des anciens murs et des arbres existants, la géométrie des voiries sera irrégulière, ce qui correspondra mieux au site. Ainsi la nouvelle urbanisation ne viendra pas banaliser le site en imposant des espaces publics aux géométries conventionnelles.

La réalisation de l'opération dans le tissu urbain n'engendre pas de prolongements de réseaux pour accueillir les nouveaux programmes, les réseaux existants seront éventuellement renforcés.

VI EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLU MIS EN COMPATIBILITE PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR / résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le plan soumis à enquête a été retenu

Du point de vue de l'environnement socio économique

L'enjeu principal du projet est de contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements sur la commune de Marly la ville qui présente un fort déficit de logements locatifs sociaux au regard de la Loi SRU.

Mais ce rééquilibrage doit également permettre de créer un nouvel îlot résidentiel inséré et ouvert vis-à-vis de l'ensemble de la commune.

Les réflexions menées dans le cadre de la consultation et dans la mise au point de la présente déclaration de projet visent à engendrer un quartier accueillant pour les nouveaux arrivants mais également valorisant pour l'ensemble du dispositif urbain communal.

La composition diversifiée du nouveau quartier répondra aux besoins de typologies variées de logements pour maintenir à Marly les habitants au cours de leurs différentes étapes du parcours résidentiel, tout au long de la vie.

Du point de vue social l'aménagement de ce site offrira pour la première fois, l'ouverture au public de ces entités foncières qui ont historiquement été sous maîtrise privée. Ainsi la création du jardin public Dalibard, en lien pratique avec les futurs cheminements de balades le long des champs à l'ouest et vers le Parc Jean Moulin au Sud vient valoriser l'ensemble du tissu urbain communal.

Ces espaces sont de nouveaux lieux de rencontre et d'identification qui viennent enrichir la perception urbaine de la commune, notamment vers le Sud. Ceci est d'autant plus favorable que ce secteur de la commune est relativement à l'écart actuellement.

L'aménagement de l'îlot contribue également à résorber des friches qui actuellement engendrent une image négative de l'entrée Sud du village. L'engagement de la réalisation du projet illustrera un nouvel élan dynamique de la commune.

Extrait du courrier de la Préfecture du 9 mai 2013, engageant la commune dans la mise en œuvre de l'objectif triennal 2014 - 2016.

- Nombre de résidences principales au 01.01.2013	2017
- Objectif selon l'article 55 de la loi SRU (25 % des résidences principales)	504
- Nombre de logements sociaux au 01.01.2013	144
- Nombre de logements manquants	360

Objectif 2014-2016 minimal (25 % des logements manquants – article L.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation)	90
--	-----------

VII.1 Justification de l'intérêt général du projet

L'intérêt général du projet est fondé sur la nécessité pour la commune de Marly la Ville de répondre aux objectifs intercommunaux et régionaux de production de logements diversifiés. En effet tant vis-à-vis du PLHI (Programme Local de l'Habitat intercommunal) adopté en 2015, que vis-à-vis des attentes formulées par la Préfecture pour que la commune résorbe son déficit de logements sociaux, le présent projet permet de progresser de manière notable vers l'objectif poursuivi.

Pour rappel le PLHI a fixé à la commune un objectif de création de 314 logements dont 214 LLS sur la période 2015 – 2020.

L'objectif triennal fixé par la Préfecture impose le conventionnement de 90 LLs d'ici fin 2016, le projet permet donc de répondre presque totalement à cette attente. Un complément de conventionnement de logements existants sera recherché pour atteindre le chiffre de 90 logement locatifs sociaux.

La mise en œuvre du projet permettra de créer entre 150 et 160 logements, dont 85 LLS (logements locatifs sociaux).

Cette opération permettra également de réhabiliter des constructions anciennes dont la conservation a été jugée pertinente tant par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine, que par le CAUE 95 et les acteurs locaux (communaux et intercommunaux). Ainsi ce projet pourra encourager la rénovation du bâti ancien en soulignant ses capacités à répondre au confort actuel en matière de logement notamment.

L'intérêt général du projet consiste également dans la démonstration des tissus urbains existants à se renouveler en évitant l'étalement urbain, tout en produisant des quartiers de logements qualitatifs et mettant en valeur l'héritage des siècles passés. Cette démonstration sera d'autant plus satisfaisante que le projet conserve des espaces largement plantés qui permettent de maintenir dans le tissu urbain une biodiversité qui profite à l'ensemble de l'environnement.

VII.2 Initiative du projet

L'initiative de la présente démarche de déclaration de projet relève de la commune de Marly la ville qui est compétente pour faire évoluer son document d'urbanisme.

Tout au long des mois précédents de nombreuses réunions ont été menées pour associer les services de la communauté d'agglomération et ceux de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine, afin d'intégrer le plus en amont possible les approches des uns et des autres.

VIII. COMPOSITION DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- 1 Le présent RAPPORT DE PRESENTATION**
- 2 La modification du document graphique**
- 3 La modification du règlement**
- 4 La modification de l'OAP n°2**
- 5 La notice de procédure de l'enquête publique**
- 6 La note de présentation non technique.(à faire)**
- 7 Bilan de la concertation**

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement, le dossier d'enquête publique est accompagné d'une **NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE**.

En annexes sont joints, le procès verbal de la réunion d'examen conjoint du 14 novembre 2016, les courriers reçus des Personnes Publiques Associées, et les courriers en réponse.

Annexe

Courrier de l'autorité
environnementale dispensant le
projet d'étude d'impact et
d'évaluation environnementale.



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale
de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

Décision n° DRIEE-SDDTE-2016-151 du 26 SEP. 2016
Dispensant de la réalisation d'une étude d'impact en application
de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le Préfet de la région d'Île-de-France
Préfet de Paris
Officier de la légion d'honneur
Commandeur de l'ordre national du mérite

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Vu l'arrêté n°IDF-2016-04-20-001 du 20 avril 2016 portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Jérôme Goellner, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France ;

Vu l'arrêté n°2016-DRIEE-IDF-180 du 28 avril 2016 portant subdélégation de signature en matière interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France à ses collaborateurs ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° F01116P0148 relative au projet de construction et de réhabilitation de 152 logements dans le quartier « Fermes Sud » situé à Marly-la-Ville dans le département du Val-d'Oise, reçue complète le 22 août 2016 ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de la Santé d'Île-de-France daté du 05 septembre 2016 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'une superficie de 23 097 m², en la réalisation d'un ensemble immobilier de 152 logements, développant une surface de plancher totale de 9 711 m² et en la création d'une voie de desserte de 300 mètres ;

Considérant que le projet relève des rubriques 6°d 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 ;

Considérant que le site, actuellement en état de friche, est occupé par un entrepôt et des bâtiments agricoles qui seront démolis ;

Considérant que le projet s'inscrit en continuité du tissu urbain existant ;

Considérant que le projet prévoit des bâtiments de hauteur limitée à R+2 ;

Considérant que le projet prévoit le défrichement (non soumis à autorisation) de 0,6 hectare de boisement, qu'un diagnostic de l'état des arbres révèle la présence de défauts préjudiciables, majeurs ou réhibitoires sur près de la moitié des spécimens et que le pétitionnaire s'engage à conserver les arbres en bonne santé ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le périmètre de protection du monument historique classé de l'Église Saint-Etienne et, qu'à ce titre, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ;

1/2

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

10, rue Cillon – 75194 Paris Cedex 04 – tél. : 33 (0) 1 71 28 45 00 – Fax : 33 (0) 33 1 71 28 46 00

Considérant que le projet se situe dans le projet de périmètre de protection éloignée des captages d'eau de Marly-la-Ville ; que ces captages ne disposent pas encore d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et que le pétitionnaire devra prendre les mesures nécessaires pour assurer la protection de la ressource en eau conformément à l'avis émis par l'hydrogéologue agréé en juillet 2012 ;

Considérant que le site n'est pas référencé dans les bases de données historiques BASIAS (site ayant accueilli des activités de services ou industrielles) et BASOL (site pollué ou potentiellement pollué) ;

Considérant qu'une cuve enterrée a été identifiée sous un bâtiment et que des mesures de dépollution sont en cours ;

Considérant qu'il est de la responsabilité du pétitionnaire de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité des sols avec les usages projetés conformément aux circulaires du 8 février 2007 relatives aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués et à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles ;

Considérant que le projet n'engendrera pas la production d'effluent ou de déchet dangereux ;

Considérant que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en minimisant les impacts de ces travaux sur l'environnement ;

Considérant que le site du projet n'intercepte aucun autre périmètre de protection ou d'inventaire relatif au milieu naturel, à la biodiversité ou au paysage ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

Décide :

Article 1^{er}

La réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire pour le projet de construction et de réhabilitation de 152 logements dans le quartier « Fermes Sud » situé à Marly-la-Ville dans le département du Val-d'Oise.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

En application de l'article R.122-3 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France.

Pour le préfet de la région d'Ile-de-France et par délégation, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie de la région d'Ile-de-France

La chef du service du développement durable
des territoires et des entreprises
D.R.E.E. Ile-de-France

HELENE STINDRIQUE

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une étude d'impact rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire : elle ne peut pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.