



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

VI NOTE NON TECHNIQUE

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



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'Ile 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 comptabilité 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.

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)	23 janvier au 23 février 2017
- Rapport commissaire enquêteur	1 mois – jusqu' au 24 mars 2017
- Modification éventuelle pour tenir compte des avis et des résultats de l'enquête	Pour mi avril 2017
- Délibération du conseil municipal adoptant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Marly La Ville	1 ^{ER} semestre 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 Brelan, 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 20ème 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 appartenant 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

I.2 L'évolution du Plan Local d'Urbanisme

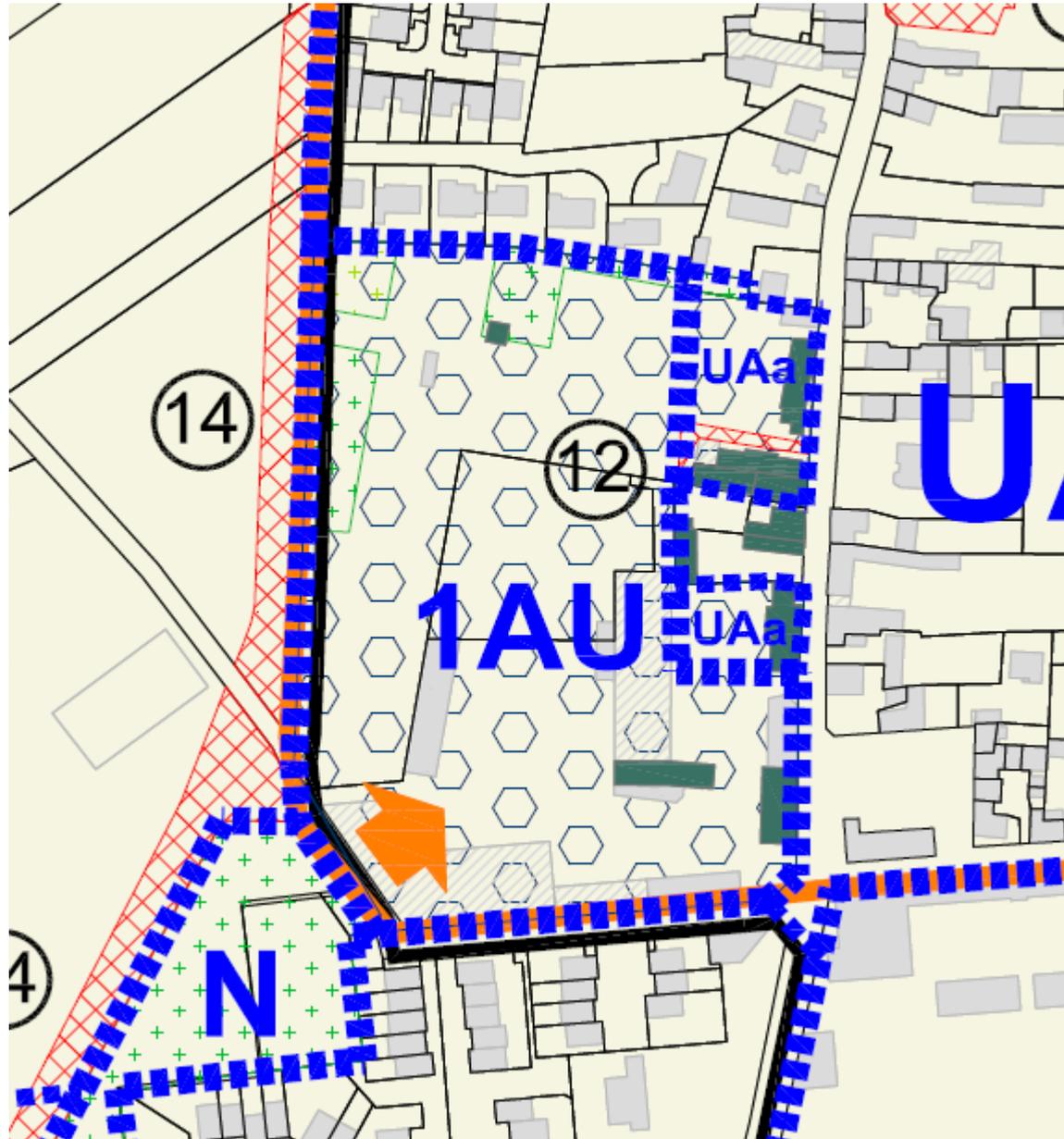
Le site d'implantation du nouveau quartier est classé au PLU en vigueur de Marly-la-Ville en zone 1AU et UAa du PLU approuvé en février 2013, modifié en juin 2015 puis en mai 2016.

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

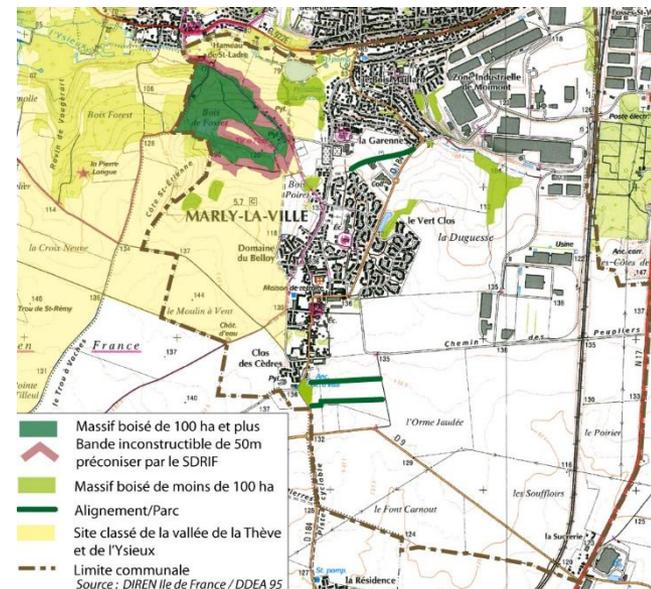
- Le site est en limite de la vallée de l'Ysieux et de la Thève concernée par la servitude de protection des sites et monuments naturels classés.

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 Ouest du site et par le choix de gabarits bâtis discrets aux abords de cette lisière Ouest.



- Le site est concerné par le périmètre de protection (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)

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.

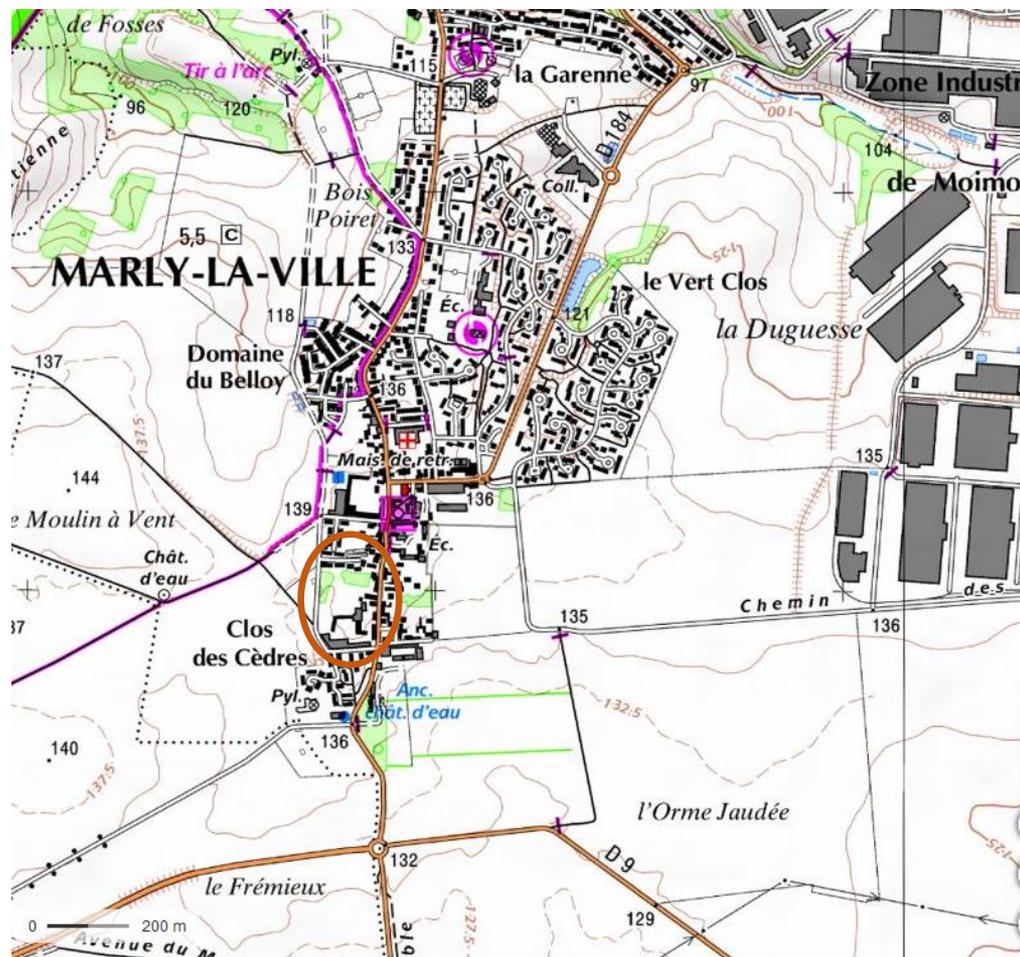
Cette nappe baigne et sature les alluvions du fond de la vallée pouvant entraîner un trop plein qui donne naissance à de nombreuses sources sur le bas de versant. Néanmoins, ces eaux étant superficielles, l'eau potable de bonne qualité est à chercher plus en profondeur à 30 ou 40 mètres en dessous de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



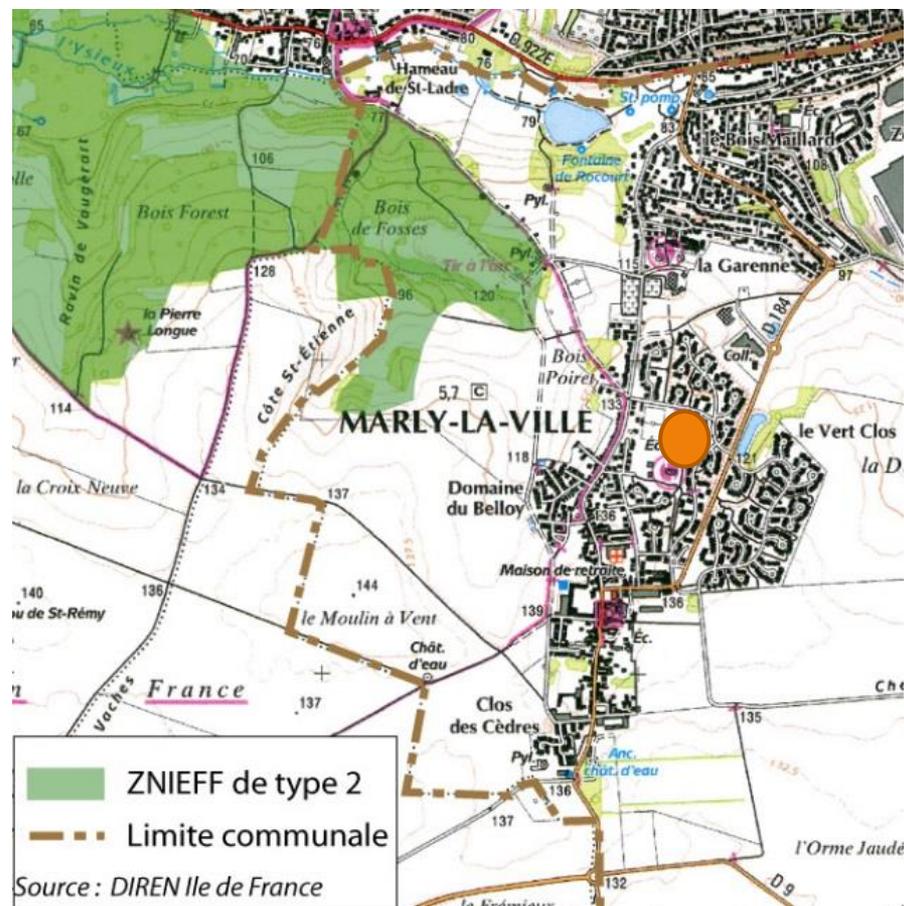
MILIEU NATUREL

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.



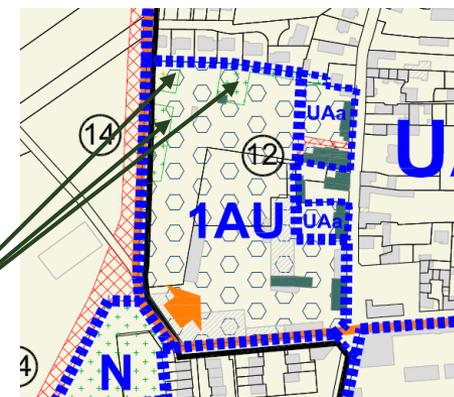
Prescriptions particulières

Le site du projet n'est pas concerné par un Espace Boisé Classé mais est cependant concerné par trois zones d'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.

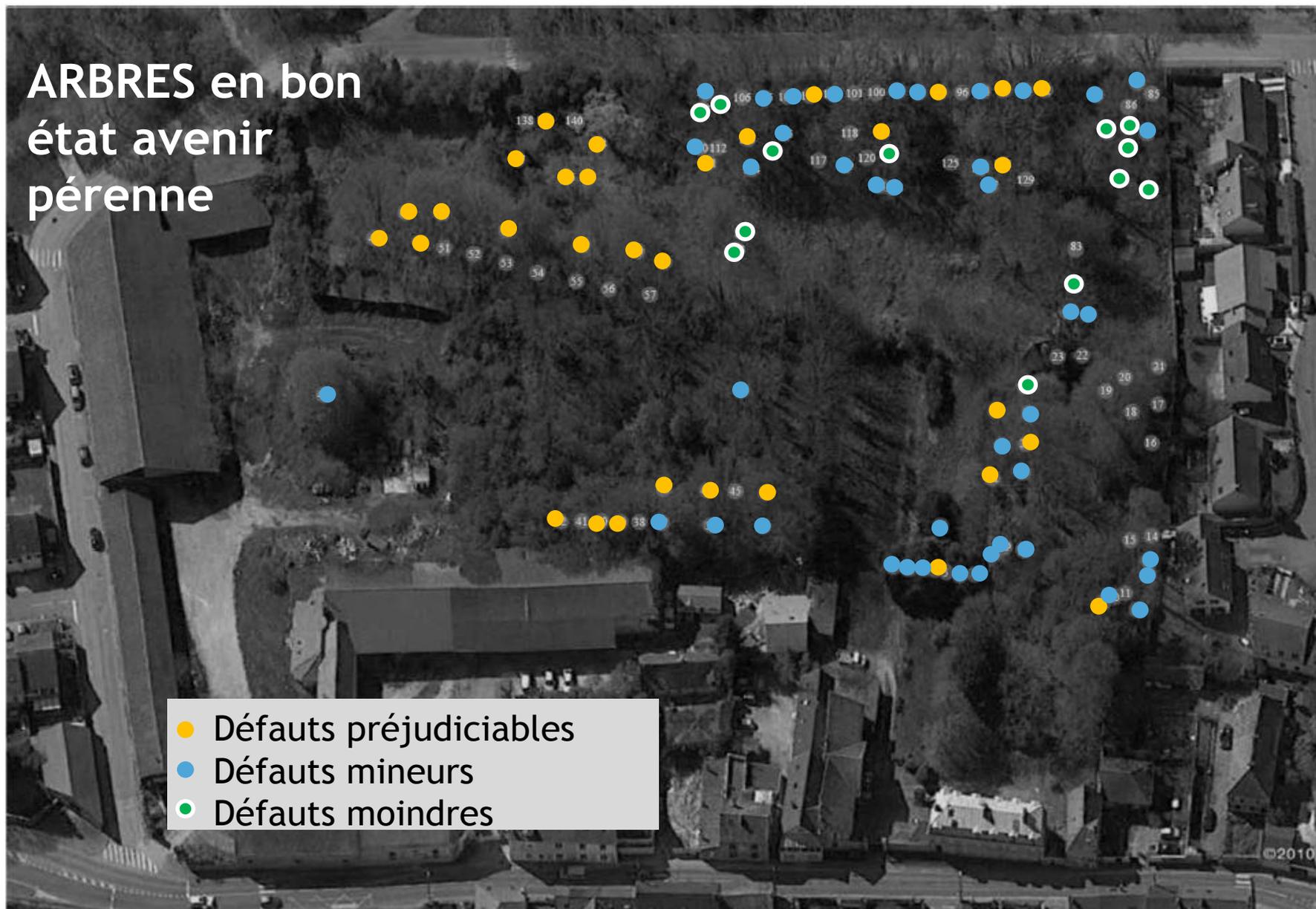
L'ajustement de ces éléments de paysage sera pris en compte par la présente déclaration de projet pour préciser et affiner les protections à l'issue des études de terrains menées depuis l'élaboration du PLU.

Eléments paysagés à protéger

Plan de délimitation en zones – PLU en vigueur



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.

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).

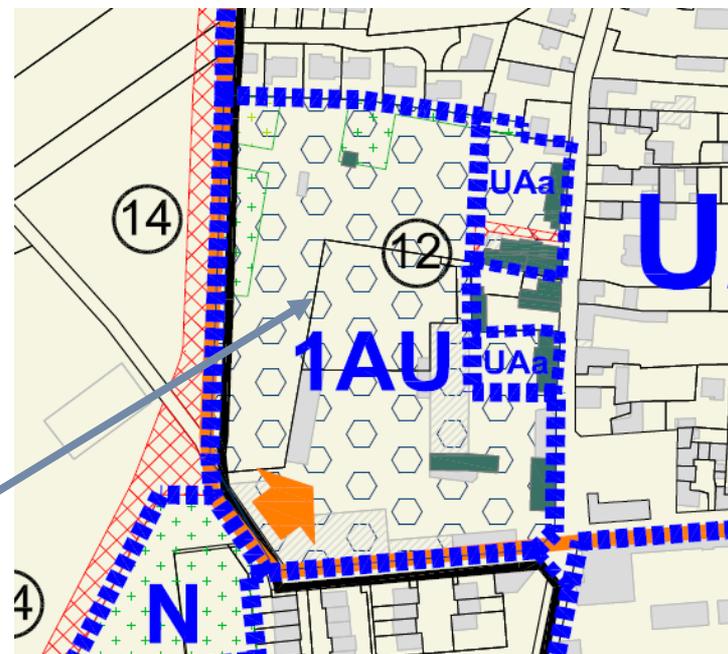
Secteurs de prise en compte de l'objectif de mixité sociale,

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

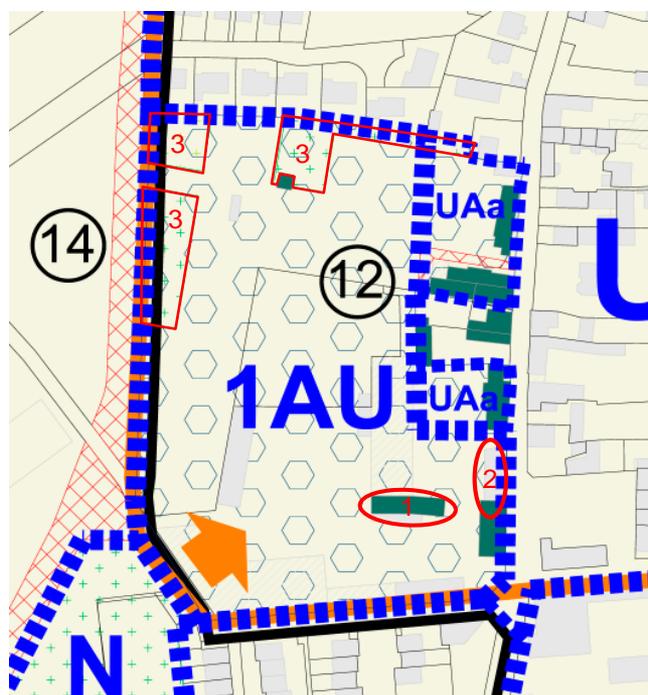
La mise en compatibilité du PLU implique la modification du document graphique du PLU. Un secteur 1AU a été créé pour intégrer au règlement des règles spécifiques.

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

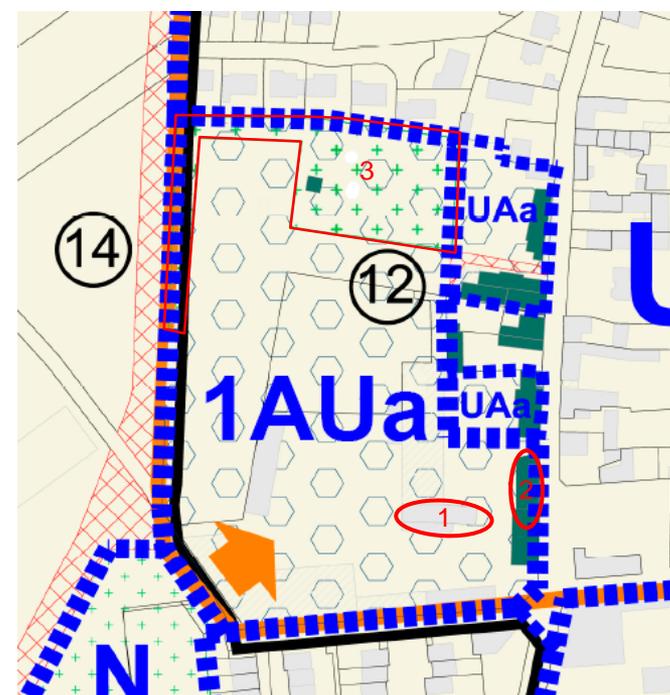
En effet selon l'étude du CAUE 95 :

- 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

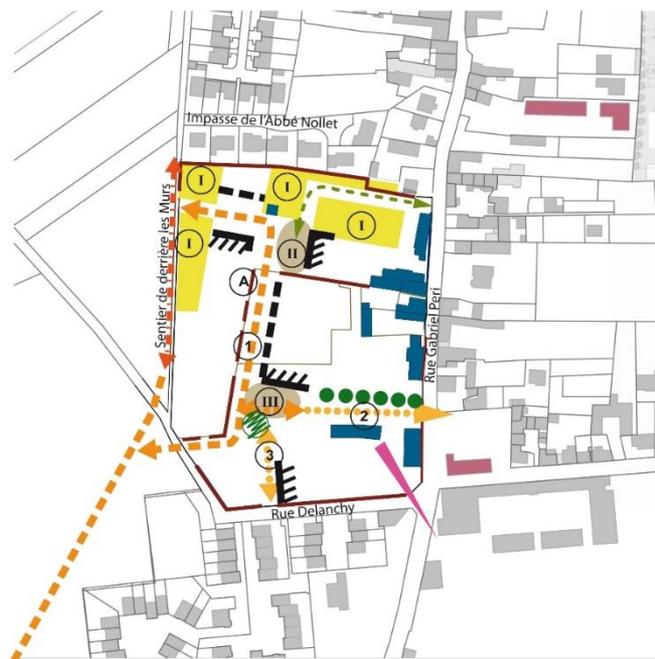
L'alinéa 2 intégrera la possibilité pour les logements individuels de disposer des 2 places de stationnement voitures en extérieur, et du local vélo de deux emplacements indépendamment de la construction principale.

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

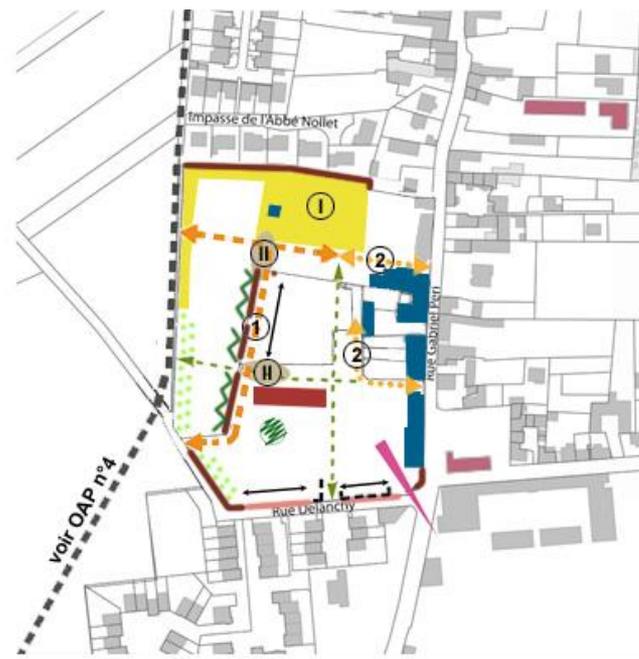
Les modifications principales portent sur les bâtiments et les murs conservés ce qui entraîne de nouveaux principes d'aménagement du site de la ferme Sud. Les tracés de voiries et de liaisons douces ont été modifiés ainsi que les espaces boisés préservés. Certains principes ont été supprimés ou remaniés.

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).



	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		

OAP initiale



	Bâtiment conservé		Espace public à dominante minérale
	Mur conservé		Espace Boisé Préservé
	Mur de pierre à reconstituer en retrait pour une continuité plus confortable sur la rue Delanchy		Arbre remarquable conservé (marronnier)
	Voirie - Tracé de principe		Espaces verts de lisière à préserver
	Voirie - Tracé de principe Zone de rencontre		Conservation des principaux arbres existants en bon état phytosanitaire
	Liaisons douces - Tracé de principe		Voir détail dans texte d'accompagnement
	Cône de vue		Equipement existant
	Front bâti parallèle à la voirie		Hauteur maximale ponctuellement portée à 11,50 m à l'égout soit R+3+C ou R+3+att
	Alignement bâti		

OAP modifiée

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'ilot 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**
- 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.