

Note générale de présentation du projet – Marly-la-Ville 13/03/2025
--

Préambule

L'aménagement du secteur global du Haras de Marly-la-Ville a débuté il y a déjà plusieurs années par la création de 244 logements par la société Foncim au sud de l'OAP 5 et d'un institut thérapeutique éducatif et pédagogique (La Mayotte) par la CARPF (Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France) au nord-ouest de l'OAP 6.

Ces deux opérations sont aujourd'hui terminées et livrées.

Dans l'optique de la poursuite de l'aménagement du secteur du Haras par la société Immobilière 3F (I3F) sur le secteur de l'OAP 5, les services de la préfecture et l'autorité environnementale, interrogées à l'initiative du maître d'ouvrage en application de l'article L. 122-1-2 du code de l'environnement ont sollicité une évaluation environnementale sur le projet global comprenant :

1. Les opérations réalisées par Foncim au sud de l'OAP 5 et par la CARPF au nord-ouest de l'OAP 6
2. L'opération conduite par Immobilière 3F au nord de l'OAP 5

Cette opération est divisée en 4 lots :

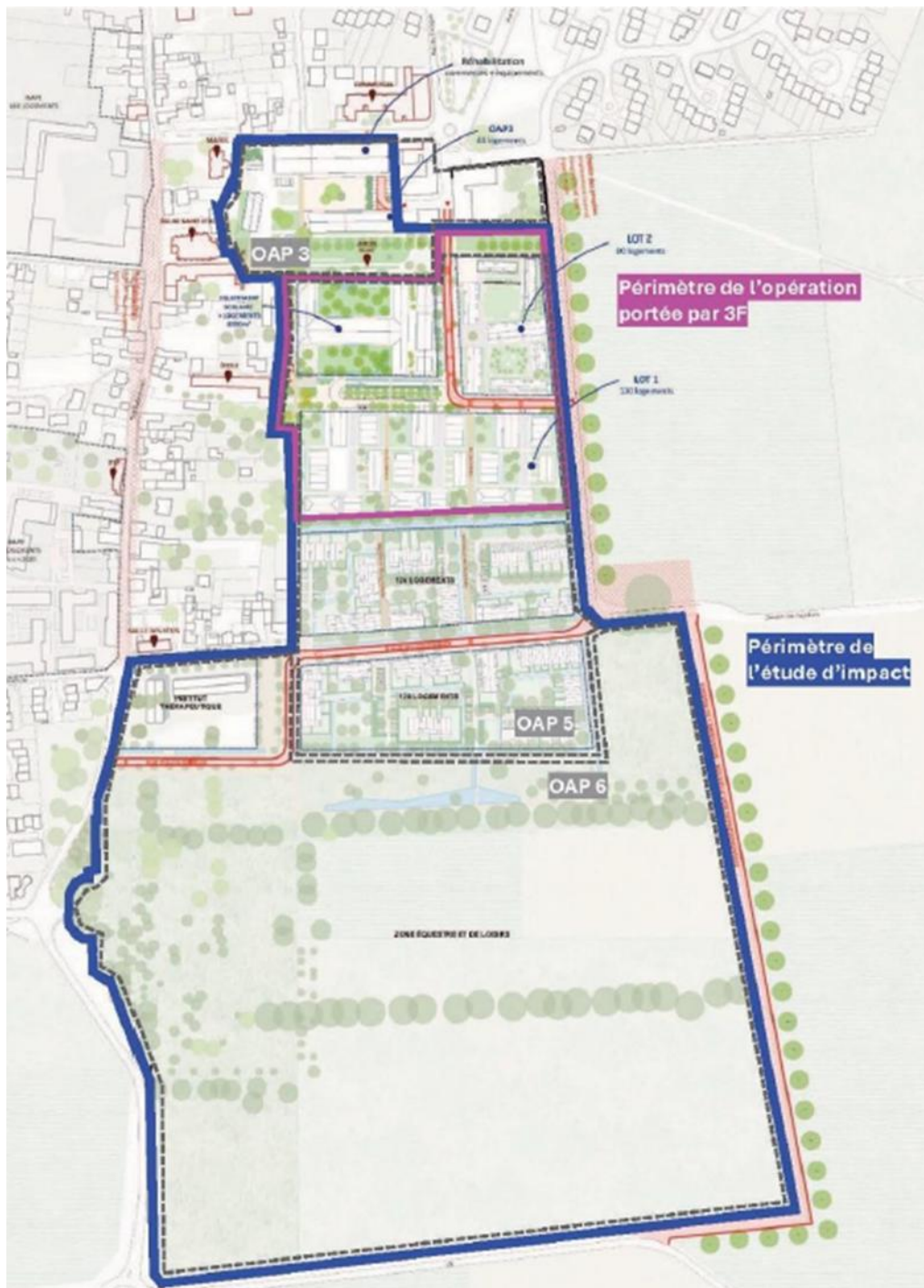
- lot 1 : construction de 130 logements sociaux (location et accession)
- lot 2 : construction de 80 logements sociaux dont une résidence intergénérationnelle
- lot 3 : création des espaces publics (le chemin des écoliers, la promenade des peupliers, le mail piéton et la rue du Haras) conçus dans la continuité des espaces publics amorcé au sud de l'OAP5 et des futurs aménagements de l'OAP3, le cœur de bourg
- lot 4 : construction d'un groupe scolaire et de 30 logements sociaux

C'est dans le cadre de cette procédure que le projet a été soumis dans sa globalité à évaluation environnementale. Le dossier comporte donc une étude d'impact.

Une seconde demande de PCVD a également été déposée pour la réalisation du lot 4.

3. Le projet de création de logements et de réhabilitation de l'OAP 3
4. L'ensemble du site couvert par l'OAP 6 correspondant au sud du Haras

Périmètre de l'étude d'impact



Localisation du projet

Le site concerné par la création du projet urbain se situe en région Île-de-France, dans le département du Val d'Oise (95), sur le territoire de la commune de Marly-la-Ville. Le site d'étude est implanté en périphérie Sud-Est de la commune, au cœur du secteur du Haras.

Implanté sur les 30 hectares du parc de son ancien château, et qui, depuis 1926, appartenait à la dynastie de l'Aga Khan qui y menait une activité d'élevage d'étalons pur-sang destinés à des courses prestigieuses.

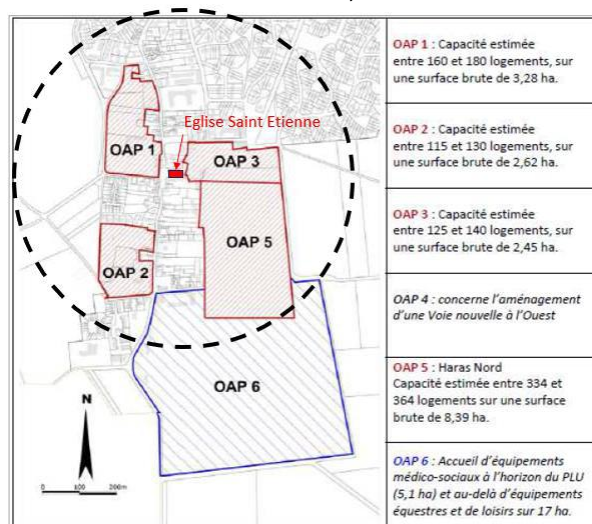
Cependant, depuis les années 1970, la ville de Marly-la-Ville a connu un important développement urbain jusqu'en 2010 du fait de sa proximité avec l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Ce bouleversement, a causé la fermeture du haras en 1974 et ses activités ont été transférées à Chantilly. En 1990, un premier incendie détruit une partie des bâtiments, le site est laissé à l'état d'abandon.

En 2011, le site est acquis par l'Établissement public foncier du Val d'Oise. En 2012, un second incendie détruit un bâtiment de 500m². Enfin, en 2017, l'ensemble des vestiges et des bâtiments restants sont démolis dans le cadre de la réalisation du diagnostic archéologique. Le parc est actuellement en friche avec quelques constructions vétustes restantes. Le site, actuellement clôturé par un mur, est interdit d'accès au public.

Le site d'étude est longé au Sud/Ouest par la RD184, au Sud par la RD9, par un sentier au Sud/Est, par une rue au Nord-Est et enfin par une zone d'habitation au Nord/Ouest. L'ensemble du périmètre d'étude a une superficie totale de 30,7 hectares.

Le haras est situé au cœur du village historique de Marly-la-Ville, composé de petites maisons de bourg à caractère très rural. Malgré une croissance de l'urbanisation pendant les années 1970, la commune a conservé un caractère encore très rural avec une occupation du sol qui est toujours à dominante agricole, soit 60% du territoire communal. Le site d'étude est entouré à l'Est et au Sud d'espaces agricoles.

Le site du projet est concerné par 3 OAP. Le projet devra entrer en cohérence avec les OAP 3, 5 et 6 indiqués dans le PLU de Marly-la-Ville et il porte plus particulièrement sur le développement du secteur nord du Haras, l'OAP5, à vocation dominante d'habitat, classés en 1AUh.



L'urbanisation du secteur Nord du Haras s'inscrit dans deux objectifs principaux du PADD

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

Contexte du projet

En réponse aux besoins de développement de la commune le présent secteur présente une capacité d'accueil de l'ordre de 334 à 364 logements. La préoccupation de mixité sociale est assurée par l'accueil d'au moins 25 % de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble du secteur.

En effet, conformément aux dispositifs réglementaires de la loi SRU, des objectifs triennaux de rattrapage du déficit de LLS ont été successivement mis en œuvre : 2014-2016 (90 LLS en partie sur une emprise de l'OAP 3), 2017-2019 (115 LLS sur l'OAP 2), 2020-2022 (176 LLS sur le secteur SUD de l'OAP 5). La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires. L'objectif de rattrapage de 2023-2025 est fixé à 98 LLS. Le contrat de mixité sociale entre la Préfecture, la Commune de Marly la Ville, la Communauté d'Agglomération de Roissy Porte de France, l'EPFIF et le bailleur social I3F définit un objectif de rattrapage du déficit de LLS pluriannuel comprenant 84 LLS estimés sur la triennale 2026-2028 et 77 LLS estimés sur la triennale 2029-2031. Il s'agit donc d'un rattrapage d'environ 640 LLS qui est en cours depuis 2014.

L'accueil des nouveaux habitants en centre bourg de Marly-la-Ville s'accompagnera d'un renforcement des équipements scolaires et d'un renforcement des services et des commerces en limite Nord (rue Salengro) de l'OAP3.

Le choix du site du Haras NORD à l'occasion de la triennale 2020-2022 de 210 logements dont 176 LLS résulte de la volonté d'accueillir dans les meilleures conditions les nouveaux projets d'habitation et de lieux de vie en les situant au cœur du centre bourg à proximité immédiate des équipements et des services.

En effet, l'aménagement de ce secteur est déjà amorcé par un projet de 243 logements (dont 115 LLS) et un institut médical éducatif. Ces deux projets sont desservis par une nouvelle voie : la rue du Colombier, axe Ouest-Est qui relie la rue Gabriel Péri au Chemin des Peupliers.

Les projets en cours

Le projet du Haras sur la commune de Marly-la-Ville a fait l'objet d'une évaluation environnementale avec étude d'impact.

Dans l'optique de la poursuite de l'aménagement du secteur du Haras par la société Immobilière 3F (I3F) sur le secteur de l'OAP 5, les services de la préfecture et l'autorité environnementale, interrogées à l'initiative du maître d'ouvrage en application de l'article L. 122-1-2 du code de l'environnement ont sollicité une évaluation environnementale sur le projet global comprenant :

1. Les opérations réalisées par Foncim au sud de l'OAP 5 et par la CARPF au nord-ouest de l'OAP 6

Ces opérations ont été dispensées d'évaluation environnementale après examen au cas par cas.

2. L'opération conduite par Immobilière 3F au nord de l'OAP 5

Cette opération est divisée en 4 lots :

- lot 1 : construction de 130 logements sociaux (location et accession)
- lot 2 : construction de 80 logements sociaux dont une résidence intergénérationnelle
- lot 3 : création des espaces publics (le chemin des écoliers, la promenade des peupliers, le mail piéton et la rue du Haras) conçus dans la continuité des espaces publics amorcé au sud de l'OAP5 et des futurs aménagements de l'OAP3, le cœur de bourg
- lot 4 : construction d'un groupe scolaire et de 30 logements sociaux

Une demande de permis de construire valant division (PCVD) a été déposée par I3F, maître d'ouvrage, pour la réalisation des lots 1, 2 et 3.

C'est dans le cadre de cette procédure que le projet a été soumis dans sa globalité à évaluation environnementale. Le dossier comporte donc une étude d'impact.

Une seconde demande de PCVD a également été déposée pour la réalisation du lot 4.

3. Le projet de création de logements et de réhabilitation de l'OAP 3

Ce projet est à ce jour au stade d'étude de faisabilité de sorte que la programmation de ce lot n'est aujourd'hui pas finalisée.

4. L'ensemble du site couvert par l'OAP 6 correspondant au sud du Haras

Aucun programme n'est défini à ce jour, de sorte que l'étude d'impact se limite à décrire l'état initial sur cette zone.

Il appartiendra aux opérateurs intervenant dans le cadre des prochaines opérations à réaliser au sein du secteur global du Haras de Marly-la-Ville d'actualiser le cas échéant l'étude d'impact en application des dispositions de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

L'étude d'impact est portée par le permis de construire valant division n° PC 95 371 2400001 (lots 1, 2 et 3). Elle est également jointe au permis de construire valant division n° PC 95 371 2400021 (lot 4).

ZOOM sur l'opération conduite par Immobilière 3F au nord de l'OAP 5

Le projet se divise en 4 lots, conçus dans la continuité des espaces publics amorcé au sud de l'OAP5 et des futurs aménagements de l'OAP3, le cœur de bourg :

- le lot 1 prévoit la construction de 130 logements sociaux (location et accession).
Le projet paysager ménage des vues sur le clocher de l'église de Marly-la-Ville, permises par l'implantation du bâti, grâce à une implantation judicieuse des arbres. Il exprime la topographie du site par un parcours des eaux de ruissellement à ciel ouvert dans des noues qui accompagnent les cheminements. Il développe une ambiance champêtre, prolongeant celle existante dans le bourg ancien, grâce à l'introduction de vergers fleuris sur prairie et à la multiplication des haies composées.
- le lot 2 prévoit la construction de 80 logements sociaux dont une résidence intergénérationnelle.
Dans un esprit de cours potagère et fermière, les espaces sont pensés en composition avec le végétal. Les arbres deviennent les sujets principaux de ces places centrales et viennent accompagner les usages quotidiens des habitants. Avec leur formes simples proches du carré, les cours permettent d'accueillir une programmation riche, dans une ambiance foisonnante tout en respectant l'intimité de voisinage des logements qui les entourent.
- le lot 3 prévoit la création des espaces publics (le chemin des écoliers, la promenade des peupliers, le mail piéton et la rue du Haras). Ils sont conçus dans la continuité des espaces publics amorcé au sud de l'OAP5 et des futurs aménagements de l'OAP3, le cœur de bourg.
Une réflexion de trame verte et bleue est menée à l'échelle du secteur du haras et du centre-bourg. Elles permettent de créer une cohérence d'ensemble et de favoriser une continuité écologique et de biodiversité entre le grand paysage et les futurs projets.

Le traitement des espaces publics s'attachera à mettre en valeur le patrimoine bâti, renforcer l'ambiance paysagère et préserver le cadre de vie du centre-bourg.

- le lot 4 prévoit la construction d'un groupe scolaire et de 30 logements sociaux. Le bâtiment prend la forme d'un L enserré par les cours de récréation qui le mettent à distance des espaces publics. Cette implantation permet de dégager une dilatation formant place publique au droit du parvis d'entrée du groupe scolaire. Le groupe scolaire sera doté de 17 classes, réparties en 6 classes maternelles, 11 classes élémentaires, dont une inclusive, permettant d'accueillir 425 élèves, en remplacement de l'école du bourg vétuste et devenue exiguë. Il sera complété par la construction d'un ALSH, composé de 5 salles d'activités, mutualisées avec les locaux de la maternelle, dont le dortoir et par la construction d'un restaurant scolaire.

Introduction pour expliquer pourquoi EP environnementale

L'article L.122-1 du code de l'environnement prévoit que les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement doivent faire l'objet, avant autorisation d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement sous la forme d'une étude d'impact, de consultations et de l'avis de l'autorité environnementale, et enfin de l'examen par l'autorité compétente pour autoriser le projet de l'ensemble de ces informations.

L'étude d'impact permet de décrire et d'apprécier les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur la population, la santé, les biens matériels, le patrimoine culturel, la biodiversité et l'environnement au sens large, y compris au regard des risques d'accidents majeurs et de catastrophes.

Les projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagement sont soumis à évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils, soit de façon systématique, soit après un « examen au cas par cas » ; les opérations concernées et les seuils applicables sont précisés dans la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Ainsi, s'agissant d'une opération d'aménagement, celles dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares sont soumises à évaluation environnementale systématique.

C'est le cas du projet ici, objet de la présente enquête publique :

Il relève par conséquent du champ d'application de l'évaluation environnementale systématique.

En conséquence et en application de l'article L.123-1 I 1° du code de l'environnement, le projet est donc soumis à une enquête publique régie par le code de l'environnement.