



Dossier n° PC 95 371 2400021

Date de dépôt : 19/12/2024

Demandeur : SA HLM ESH Immobilière 3F
représentée par Madame PORTIER Isabelle

Pour : **Permis de construire valant division
portant sur la construction de 30 logements
collectifs, d'un groupe scolaire et sur
l'aménagement d'un espace public en abord
de monument historique**

Adresse terrain : rue du Haras – Terrain
cadastré section AA n°376p
95670 MARLY-LA-VILLE

ARRÊTÉ N° 236-2025

**Permis de construire délivré par le Maire au nom de la Commune de
MARLY-LA-VILLE**

Le Maire de MARLY-LA-VILLE,

VU le permis de construire présenté le 19/12/2024 et complété le 11/04/2025 par la SA HLM ESH IMMOBILIERE 3F représentée par Madame PORTIER Isabelle et domiciliée 159 rue Nationale, PARIS CEDEX 13 (75638) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour un permis de construire valant division portant sur la construction de 30 logements collectifs, d'un groupe scolaire et sur l'aménagement d'un espace public en abord de monument historique,
- sur un terrain situé rue du Haras – Terrain cadastré section AA n°376p, à MARLY-LA-VILLE (95670),
- pour une surface de plancher créée de 5614 m².

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 23/12/2024 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU les dispositions de l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme qui précisent que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement ;

VU l'article R425-15 du Code de l'Urbanisme ;

VU l'article L122-3 du Code de la Construction de l'Habitation ;

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L122-1-1, L123-19-1 et R122-2 ;

VU la Loi du 31/12/1913 modifiée sur les Monuments Historiques ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

VU l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables ;

VU les dispositions de l'article L342-21 du Code de l'Energie qui précisent que le demandeur d'un raccordement aux réseaux publics de distribution d'électricité est le redevable de la contribution lorsque l'extension est rendue nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, située en dehors d'une zone d'aménagement concerté et ne donnant pas lieu à la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels ou à la participation pour voirie et réseaux mentionnées à l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme ; la contribution est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition ;

VU l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme qui précise que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » ;

VU l'article R 425-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que « lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. » ;

VU le dossier Loi sur l'Eau (DLE) déposé par la SA HLM ESH Immobilière 3F enregistré sous la référence DIOTA-250521-122708-133-011 dont le récépissé de déclaration a été délivré le 21/05/2025 ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Marly-la-Ville en date du 07/10/2024 autorisant Monsieur le Maire à signer la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec la SA HLM ESH Immobilière 3F sur le lot 4 du secteur de l'OAP n°5 (Haras Nord) ;

VU la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) signée entre la commune de Marly-la-Ville et la SA HLM ESH Immobilière 3F le 21/05/2024 suivant délibération n° 49-2024 ;

VU le certificat en date du 16/04/2025 de la commune de Marly-la-Ville, représentée par monsieur André SPECQ (Maire), autorisant la SA HLM ESH Immobilière 3F à déposer une demande de permis de construire pour réaliser un groupe scolaire sur le périmètre dit du Haras ;

VU l'arrêté en date du 23/07/2025 accordant le permis de construire n°95 371 2400001 à la SA HLM ESH Immobilière 3F (permis de construire valant division portant sur la construction de 210 logements et portant entre autre sur la réalisation d'un lot de voirie assurant la desserte du futur groupe scolaire) ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19/05/2025 (voir copie jointe) ;

VU l'absence d'avis de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (SHRUB/PAQC – Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des personnes handicapées) ;

VU l'absence d'avis du SDIS du Val d'Oise – Groupement Prévention ;

VU l'avis de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (SHRUB/PAQC pour l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs) en date du 11/08/2025 (voir copie jointe) ;

VU l'absence d'avis d'ENEDIS ;

VU l'avis de VEOLIA en date du 08/08/2025, précisant notamment qu'une extension de réseau est en cours et que le raccordement se fera sur la nouvelle extension (voir copie jointe) ;

VU l'absence d'avis du SIGIDURS ;

VU l'avis défavorable du SYMABY en date du 30/07/2025 (voir copie jointe) ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du SICTEUB en date du 11/07/2024 en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, précisant notamment que le projet est soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif et que l'extension du collecteur public d'eaux usées de la rue du Haras jusqu'en limite de propriété sera à la charge du pétitionnaire (voir copie jointe) ;

VU l'avis défavorable du SICTEUB en date du 25/07/2024 en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales urbaines (voir copie jointe) ;

VU l'avis délibéré de la MRAE Ile-de-France en date du 05/11/2024 ;

VU le mémoire technique en réponse de la SA HLM ESH Immobilière 3F avec ses annexes détaillées portant sur les îlots de chaleur urbains et sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

VU l'enquête publique portant sur le projet d'aménagement global du secteur du Haras de la commune de Marly-la-Ville sur les secteurs des orientations de programmation et d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur n°5 (Haras Nord), n°6 (Haras Sud) et n°3 (Centre Bourg) organisée du 26/03/2025 au 25/04/2025 ;

VU l'absence de dépôt de contributions ni sur le registre papier, ni par lettre ni par voie électronique ;

VU le rapport du Commissaire Enquêteur en date du 18/05/2025 reçu en Mairie de Marly-la-Ville le 23/05/2025 concluant à un avis favorable sans réserves au projet porté par la SA HLM ESH Immobilière 3F dans le cadre de l'aménagement global du secteur du Haras de la commune de Marly-la-Ville.

Considérant que la mise en œuvre des travaux autorisés par le permis de construire n°95 371 2400001 accordé à la SA HLM ESH Immobilière 3F concernera entre autre la réalisation d'un lot de voirie qui assurera aussi la desserte du groupe scolaire ;

Considérant que la réalisation de cette voie, dont le coût est pris en charge dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), est rendue obligatoire par l'effet d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage entre la commune de Marly-la-Ville et la SA HLM ESH Immobilière 3F ;

Considérant de fait que la réalisation de cette voie revêt un caractère certain et que par conséquent le projet de groupe scolaire est suffisamment desservi au regard des exigences des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France analyse ce projet en l'état comme étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de l'Eglise Saint-Etienne (monument historique) ou des abords, mais qu'il peut cependant y être remédié par l'observation de prescriptions particulières ;

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est conforme, l'autorité compétente est tenue de le suivre.

ARRETE

Article 1 : Le présent permis de construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles 2 à 5.

Article 2 : Les travaux seront réalisés conformément aux documents annexés au présent arrêté et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour ce faire :

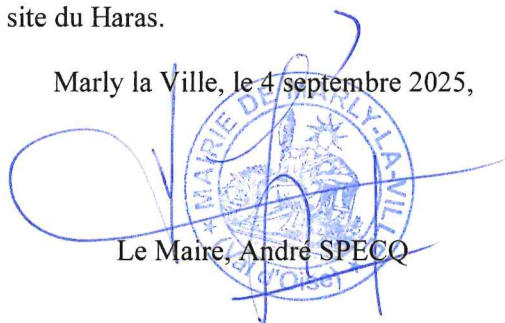
Prévoir la présentation à l'Architecte des Bâtiments de France des échantillons et teintes des matériaux et peintures préalablement à leur mise en œuvre, l'avertir au démarrage du chantier et l'informer de son déroulement.

Article 3 : Considérant l'ensemble des remarques émises par le SYMABY et le SICTEUB dans leurs avis visés dessus, le pétitionnaire devra prendre leur attache avant tout démarrage des travaux afin qu'en concertation une ou plusieurs solutions techniques adaptées au projet et à son terrain d'assiette soient trouvées concernant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales.

Article 4 : Eu égard aux exigences des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne les conditions de desserte, le démarrage des travaux autorisés par le présent arrêté devra être nécessairement postérieur à la réalisation au moins partielle, jusqu'au droit de la parcelle, de la voie assurant la desserte.

Article 5 : En lien avec les conclusions motivées de Monsieur le Commissaire Enquêteur et avec les demandes de la MRAE Ile-de-France, une attention particulière devra être portée par le pétitionnaire dans la mise en œuvre du projet à la prise en compte des zones humides situées en aval dans la partie Sud du site du Haras.

Marly la Ville, le 4 septembre 2025,



Le Maire, André SPECQ

Nota : l'attention du bénéficiaire de l'autorisation est attirée sur son obligation de déposer en Mairie sa déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux une fois le projet réalisé.

De plus, il conviendra nécessairement de se rapprocher de l'administration fiscale pour déclarer les éléments du projet soumis à taxe et/ou participation.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif ou par l'application télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

- Pour demande concernant une Commune du Val d'Oise, l'adresse du Tribunal Administratif est 2-4 Boulevard de l'Hautil 95 000 CERGY.
- Pour demande concernant une Commune de Seine-et-Marne, l'adresse du Tribunal Administratif est 43 Rue du Général de Gaulle, 77000 MELUN.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

