



**Madame la commissaire enquêtrice
Enquête publique PLU
Hôtel de Ville
26, boulevard de Lorraine
77360 Vaires sur Marne**

Objet : Plan Local d'Urbanisme
de Vaires sur Marne

Vaires sur Marne le, 20 février 2013

Madame la commissaire enquêtrice,

Vous trouverez ci-dessous, après analyse du projet de PLU, les observations et contributions de notre association.

L'association des habitants de la ZAC des Pêcheurs qui s'est créée à la suite du classement de son quartier en zone submersible est très sensibilisée par les problématiques en matière d'urbanisme et d'environnement. La mise en place d'un PPRI lui paraît de ce fait indispensable à l'élaboration du PLU. Cependant, force est de constater que les autorités préfectorales n'ont pas, à notre connaissance, relancé publiquement la procédure qui nous paraît pourtant urgente pour notre protection. L'ancien PPRI annulé par le tribunal administratif nous imposait des obligations moins contraignantes que le PSS en matière d'urbanisme.

Le PLU est un document stratégique de planification urbaine, opérationnel et prospectif. Il dessine l'avenir du territoire communautaire, il définit et régleme l'usage des sols. La prise en compte du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) complète de manière très forte certains éléments. Il contient des obligations sur des sujets concernant les transports et la circulation, la démographie et l'emploi.

En matière de déplacements, le plan local de déplacement devra préciser les améliorations que nous jugeons substantielles à apporter aux transports en commun et aux liaisons douces. En ce qui concerne les transports en commun, dans une véritable politique de développement durable, notre ville ne peut se contenter d'une ligne en périphérie mais d'un réseau maillé desservant tous les quartiers de façon à permettre aux usagers d'avoir un arrêt à 5' à pied minimum. Ces TC devraient, pour certains desservant entre autres les cités HLM de Paul Algis, des Pêcheurs et notre ZAC, pouvoir rejoindre la gare directement par la rue Jean Jaurès sans faire le tour par le collège. Par ailleurs, ces transports vers les pôles

d'activités extérieures (Marne la Vallée, Hôpital de Jossigny, zones d'activité de St Thibault les Vignes, Roissy, zone d'activité de la Tuilerie à Chelles...) devraient connaître aussi des améliorations en desservant les quartiers les plus denses de la ville qui sont au Sud (par exemple, à minima, l'une des lignes RATP sur les 2 actuelles pourraient desservir le quartier des Pêcheurs et la rue Jean Jaurès). Un plan de liaisons douces sur les axes principaux permettrait un usage plus fréquent des vélos pour lesquels des lieux de stationnements aménagés devraient être étendus.

Le PLU doit également tenir compte de l'intercommunalité qui fait partie de notre avenir commun et respecter le Plan local de l'Habitat intercommunal (PLHi) en cours de modification.

Nous considérons que le PPRI et le PLHi sont essentiels à l'élaboration du PLU.

L'association a pu participer aux réunions publiques mais n'est pas intervenue dans les phases de constitution et d'élaboration du PLU. La concertation, dans ce seul cadre, nous a paru insuffisante pour permettre l'expression des avis de l'ensemble de la population en général. La participation des associations de quartier dont la notre et toutes autres associations intéressées dans les groupes de travail ou comité de pilotage aurait peut être permis une approche au plus près des habitants et de leur spécificités.

Pour la ville de Vaires sur Marne se posent des questions démographiques pour lesquelles une réponse doit être donnée en termes d'avenir de l'aménagement de la ville. La population vieillissante qui en témoigne, le contrat territorial de développement lié au grand Paris, les futures activités de la ZAC de l'Aulnay sont autant d'éléments nécessitant une analyse très fine pour arriver aux objectifs fixés sans compromettre la spécificité environnementale de la ville. Pour autant, nous ne disposons que de très peu d'informations ou pas sur le grand Paris et le CDT avec leurs incidences, la prolongation éventuelle du RER E, le pôle de la gare routière, la nature des entreprises sur la ZAC de l'Aulnay, les projets sur le terrain « Navate » au sud de la ville (bord du canal).

Il nous est donc difficile de porter un jugement sans éléments suffisants.

Dans la première phase du diagnostic les objectifs forts semblent avoir été identifiés, ils sont le résultat de la réunion entre les élus et les services techniques principalement. Les objectifs pris en compte sont pour partie issus de l'ancien PLU, pour autant certains de ces points subjectifs et contradictoires interpellent. En effet, la promotion justifiée du développement est-elle compatible avec un environnement de qualité ? L'exemple du développement du centre ville ainsi qu'autour de la gare dans le cadre du contrat territorial de développement et une volonté de maintenir le tissu immobilier de ce secteur en l'état pour affirmer une identité villageoise ne permettent pas une vision à long terme en termes d'architecture et d'habitat harmonieux : les secteurs centre ville gare et Sud de Vaires entre Canal et rue de Torcy sont concernés et mériteraient de connaître les études spécifiques qui sont liées et une concertation approfondie.

A cet égard, aucune disposition particulière ne figure dans le PLU pour les zones de type AU permettant ainsi aux habitants de connaître précisément les espaces prévus à cet effet et éviter une spéculation foncière plus ou opaque et anarchique.

Si l'on ajoute à cela le manque total d'information et concertation des populations sur le devenir de la base nautique de Vaires, il est plus que difficile de porter des appréciations précises sur telle ou telle zone touchée par ce développement.

Force est de constater que bon nombre de points mentionnés dans la notice explicative (observations effectuées suite à consultation des services) ne trouvent pas de réponses et pour certains d'entre eux ne seront discutés qu'après l'enquête ou renvoient à des études.

Les points évoqués sont pourtant essentiels à connaître par la population pour faire des propositions utiles et objectives.

En effet, d'une manière générale il y a peu d'espaces prévus pour le développement économique même autour de la gare où des activités tertiaires pourraient naître. Malgré tout, ces objectifs sont limités du fait d'un manque de foncier disponible sur le territoire de la commune, ils reprennent pour beaucoup des projets déjà évoqués dans le précédent PLU. Ces objectifs sont parfois le fruit d'opportunités indépendantes de la commune comme l'abandon par EDF de la centrale électrique, le départ de France Télécom. La densification de la population et de l'habitat imposent une densification des réseaux, des équipements et des services (écoles, équipements sportifs, services sociaux, crèches...). Il serait souhaitable d'édicter dans le PLU les normes sur les réseaux d'assainissement, Internet pour permettre le développement correct de la ville.

Pour ce qui concerne l'habitat, les surfaces foncières sont encore plus limitées, les opérations immobilières seront donc menées principalement par restructuration. Le manque de logements se fait sentir pour les petites surfaces. Il serait intéressant de faire figurer dans le PLU l'obligation de construire un nombre minimal de studios et de deux pièces par opération pour répondre aux demandes de logements des jeunes (ménages, étudiants et travailleurs).

Concernant la construction des logements sociaux, Il nous semble que le PLU devrait préciser que les logements sociaux ne doivent plus être construits en périphérie de ville où la densité est déjà forte, mais intégrés aux nouveaux projets immobiliers privés dans les quartiers plus centraux.

L'association demande que les quartiers des Pêcheurs, du Triage et de Paul Algis ne soient plus destinataires de logements sociaux afin de limiter toute concentration difficilement gérable en terme de sécurité notamment.

En ce qui concerne plus particulièrement la ZAC des pêcheurs, le nouveau projet reprend les dispositions de l'ancien PLU en faisant passer C.O.S à 0,50 sur l'intégralité de la surface. Antérieurement au PLU de 2006, l'ancien POS prévoyait sur les parcelles un coefficient (C.O.S) de 0,60 sur les 200 premiers mètres carrés et de 0,40 sur le reste. Il nous semble qu'un retour à cette règle permettrait une meilleure équité entre les différentes surfaces et éviterait de pénaliser les petites surfaces jusqu'à 300 m².

Par ailleurs, nous avons pu noter dans l'art. UC.1 l'interdiction de bâtiments annexes pour la zone UCd que nous ne comprenons pas. Par ailleurs, l'interdiction de la construction de sous-sols indiquée en zone UC pour notre ZAC qui pourrait se comprendre pour les sous-sols enterrés ou semi enterré semble incompatible avec les prescriptions applicables en zone inondables. Le § UC.2 2-3-1 b indique : « le premier niveau de planchersera placé à 0, 20m au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence». Nous souhaitons de ce fait pouvoir construire sur sous-sol non enterré qui permettrait une certaine circulation des eaux dans les sous sol et garantirait la protection des biens. De plus, le §2-3-2 précise que sont autorisés le rehaussement d'un niveau d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un nouveau logement. Ces possibilités offertes semblent inapplicables pour la ZAC du fait des règles de hauteur des pavillons et de l'impossibilité de construire avec un sous-sol. Nous demandons que ces possibilités offertes puissent se traduire dans les faits. « Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondations ou en provoquer de nouveaux. Ces notions d'aggravation et de provocation de nouveaux risques nous paraissent subjectives et méritent d'être précisées. Pour ce qui concerne l'ancienne ZAC des Pêcheurs, ces restrictions nous paraissent inutiles.

Par contre, nous observons dans ce même article l'impossibilité de reconstruire lorsque le sinistre a un lien direct avec les inondations alors qu'il y a possibilité pour tout autres sinistres : les propriétaires ne peuvent accepter une telle clause qui les pénaliserait et les priverait de leur habitat sans aides. Leurs biens acquis comme habitation principale constituent pour eux des sacrifices qu'il ne faut pas ignorer. En conséquence, nous considérons que toutes reconstructions ou réparations, quelques soient les sinistres, doivent pouvoir être autorisées sauf indemnisation en conséquence pour achat d'un terrain et d'une construction à l'identique : la zone de nos constructions n'était pas déclarée inondable au moment de l'obtention des permis de construire.

Le document prévoit 2 places de stationnements ramenées à 1,5 dans le cas de réaménagement. L'exigence de 2 places par logement sans restriction doit être la règle compte tenu des difficultés que nous rencontrons en ce domaine dans le secteur.

En définitive, nous demandons à minima de pouvoir bénéficier des conditions d'extensions d'habitations n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de plus de 30 m² comme le stipulait l'art 5-1 de l'ancien règlement du PPRI. Cette clause pourrait être reprise dans le PLU.

Le PLU indique que l'implantation de jardins familiaux que nous ne souhaitons pas sur notre quartier est admise dans le secteur Nc. L'association considère que notre secteur ne doit pas être le seul à pouvoir accueillir de telles installations. Elle demande que la mise en œuvre des jardins, si elle devait être prévue, respecte un cahier des charges qui permette une vie correcte entre les résidents des quartiers d'implantation et les occupants de ces jardins.

Ce document devrait indiquer les emplacements sur l'ensemble de la ville où seront implantés les jardins familiaux. Il s'agit en outre de limiter l'emprise territoriale par rapport au terrain existant, ainsi que des distances minimales entre les habitations et les jardins.

De plus, au cas particulier de la ZAC des Pêcheurs (zone Nc), l'association demande que la butte située dans le parc le long de la Ruelle au Loups et protégeant des nuisances sonores soit maintenue et que les bosquets longeant les habitations soient conservés, entretenus et protégés comme il était prévu dans l'ancien PLU.

Nous nous permettons de souligner que nous sommes très vigilants quant aux possibilités offertes sur les secteurs Ne et Na de la base régionale. En effet, toute réalisation dans ces secteurs impacte nos secteurs. La réserve d'eau que constitue le lac de Champfleuri et les terrains qui constituent des zones d'épandage en cas de crues constituent un rempart pour la protection des habitants et de nos biens. Toutes mesures et constructions tendant à diminuer la possibilité aux eaux de la Marne de s'étendre en cas de crue ne saurait être acceptable. Dans ces conditions, nous considérons que les constructions doivent y être limitées (que ce soit dans le secteur Na et dans le secteur Ne). Le classement en zone d'intérêt général ne saurait constituer une règle pour y faire des constructions sans limite. A ce titre, nous demandons que le futur PLU fixe ces limites précisément. Plus particulièrement en secteurs Na et Ne de la base régionale, les limites doivent être définies et précisées tant en ce qui concerne les surfaces que le C.O.S pour ne pas voir fleurir des constructions sur l'étendue de ces secteurs pour lesquels la plus grande partie doit rester naturelle et protégée. En effet, ce secteur mérite une véritable protection afin de maintenir un environnement de qualité tant en matière de biodiversité, de faune et de flore mais aussi de paysage. La hauteur des constructions limitée à 15m dans l'art 10 nous paraît excessive et mérite d'être diminuée pour ne pas nuire à l'environnement.

Comme indiqué précédemment, le PPRI constitue pour nous le document essentiel à l'élaboration de ce PLU : c'est une des raisons pour lesquelles nous demandons expressément son élaboration.

En résumé l'Association de la ZAC des Pêcheurs demande :

A/ Pour la partie « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » :

- Améliorer la desserte des transports en commun intra muraux et extra muraux.
- Renforcer les lieux de stationnement des vélos en centre ville.
- Engager une véritable concertation sur le développement des secteurs centre ville gare et sud de Vaires entre le canal et la rue de Torcy.
- Edifier des normes relatives au développement correct des réseaux d'assainissement et d'internet.
- Inscrire l'obligation de réalisation de petits logements (studios – 2 pièces) à destination des éventuels promoteurs.
- Intégrer la création des futurs logements sociaux dans les projets immobiliers prévus dans les quartiers plus centraux de la ville pour éviter une trop forte concentration dans les quartiers tels que ceux des Pêcheurs, du Triage et de Paul Algis.

B/ Concernant le chapitre I dispositions applicables à la zone N :

- Ne pas autoriser l'implantation de jardins familiaux dans la zone NC.
- Reconduire l'article du PLU actuel concernant la protection sonore (butte) et la conservation des bosquets longeant les habitations.
- Article 10 : Préciser les règles de construction dans les secteurs Na et Ne (surface et Cos) et limiter à 12m les hauteurs de toutes les constructions.

C/ Concernant la section III dispositions applicables à la zone UC :

- Nota de début de chapitre : De faire référence au PPRI et de faire remonter l'urgence de son élaboration.
- § 2-3-2 : Autoriser la reconstruction quelque soit l'origine du sinistre.
- Article UC 12-2 : De supprimer la clause autorisant seulement 1.5 ou 1 place de parking en cas de réaménagement de volumes existants.
- Article UC 14 : De revenir au COS du POS 2000 qui était de 0.6 sur les 200 premiers m² et 0.4 sur le reste.
- De reprendre la clause de l'article 5-1 de l'ancien règlement de PPRI autorisant l'extension d'habitations n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de plus de 30m².
- § 2-3-3 : renvoi au §3-3-1 inexistant.

Pour l'AHZP, le Président

Philippe ROUSSEAU