

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme



VAIRES -SUR-MARNE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 27 février 2003	prescrite le : 26 mars 2009
arrêtée le : 22 septembre 2005	arrêtée le : 28 juin 2012
approuvée le : 9 novembre 2006	approuvée le :
modifiée le : 28 juin 2007	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

NOTICE

EXPLICATIVE

agence d'aménagement et d'urbanisme



libel entreprises, rue Mandarini 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à l'arrêté du :
26 décembre 2012

Révision du Plan Local d'Urbanisme de VAIRES-SUR-MARNE

- NOTICE EXPLICATIVE -

I - GESTION DU DOCUMENT D'URBANISME

La Municipalité a décidé de réviser le plan local d'urbanisme. La prescription de l'étude a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 26 mars 2009. Le "porter à la connaissance" de la Préfecture a été transmis le 7 septembre 2010.

- **Constat général après analyse de la structure urbaine de Vaires-sur-Marne (voir ci-après) :**
 - une « trame verte » omniprésente,
 - une « trame bleue » qui identifie la ville,
 - une coupure urbaine majeure représentée par la ligne de chemin de fer,
 - des éléments de centralité,
 - une accessibilité routière restreinte.

- ***Observation générale quant aux enjeux du P.L.U : compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat – équipements (et de dynamique économique).***

Une concertation préalable avec la population est menée durant toute la durée de l'élaboration du projet, et plus particulièrement sous forme d'une réunion publique le 5 février 2010, sur les objectifs de la révision. La seconde réunion publique, le mardi 26 avril 2011, a porté sur les dispositions du projet de P.L.U.

Une deuxième concertation préalable a été effectuée, avec notamment mise à disposition de documents et une réunion publique le 13 juin 2012, sur les nouvelles dispositions du projet de plan local d'urbanisme, introduites suite à l'avis défavorable de la Préfecture sur le projet arrêté le 29 septembre 2011.

Conformément aux articles L.123-7, L.123-8, L.123-9, L.123-10 et R.123-16, R.123-19 du Code de l'Urbanisme, le projet doit être soumis à consultation des personnes publiques, puis à enquête publique.



II - PARTI D'AMÉNAGEMENT :

2.1 Synthèse du diagnostic socio-économique

La commune de Vaires-sur-Marne, implantée dans la vallée alluviale de la Marne, en proche périphérie de Paris, présente de nombreux atouts, fruits d'une situation privilégiée par rapport à :

- des axes routiers structurants directs (RD 934, RN 104 et RD 34 A) ou indirects (les autoroutes A 4, A 3, A 86),
- un site qualitatif au plan paysager (Bois de Vaires, base de loisirs), comme au plan architectural, cette qualité pittoresque assurant pour une bonne part son attractivité.

Vaires-sur-Marne présente ainsi des caractéristiques de **commune résidentielle** de la "banlieue"¹ de Paris, affirmées dans les domaines suivants :

• Pour le logement :

- Une offre en logements locatifs (36,3 %) supérieure à la moyenne du département (34,3 %) ainsi qu'une offre de logements collectifs très importante, qui représente 2 449 logements soit environ 48,2 % du total des résidences principales.

- Mais un parc de logements insuffisamment diversifié, pour une ville de 12 000 habitants, avec une prédominance d'habitations individuelles de grande taille (les 4 pièces et plus), en 2006 et une sous-représentation des logements de 1 ou 2 pièces.

✓ *Cette réalité peut représenter un handicap dans l'optique d'un développement démographique. Il conviendrait de renforcer les équilibres dans la composition des opérations futures, en termes de diversité de l'habitat. Ceci conditionne en effet à long terme, pour partie, la composition démographique d'une population qui présente une tendance au vieillissement ...*

• Pour l'emploi :

- Le taux d'emploi est en diminution jusqu'en 2006, par rapport à 1975 (- 700 emplois). Il contribue nécessairement à l'accroissement des migrations alternantes, toujours plus nombreuses et lointaines, notamment en direction de Paris.

- En ce qui concerne le taux d'activité, celui-ci tend à se stabiliser : moins de 50 % en 2006. Cet état de choses est imputable à la fois à la part importante de personnes âgées dans la commune et – en conséquence – à la diminution des classes d'âge actives.

✓ *L'enjeu, en termes d'équilibre habitat – emplois, sera de maintenir la population active (taux d'activité) et de rajeunir la structure par âge, à travers des opérations de logements conçues pour attirer des ménages actifs, sans toutefois compromettre l'équilibre en termes de taux d'emploi : il conviendra donc d'accompagner l'urbanisation d'un effort en matière de développement économique local (artisanat, commerces, services).*

• Pour les commerces et les services :

- Le taux d'équipements en commerces et services (publics ou privés) place Vaires-sur-Marne dans la catégorie des communes assez bien pourvues en commerces et services de proximité ... même si l'on constate une tendance à la diminution du nombre d'établissements.

- Cette diversité commerciale est en effet fragile : l'observation montre que, sur le long terme, les centralités de banlieue ont tendance à perdre leur dynamisme économique. Cette déprise est imputable aux pratiques des habitants (« évacuation commerciale » vers les centres urbains), mais aussi à des difficultés en fait d'accessibilité, d'horaires, etc.

✓ *L'enjeu, en termes d'urbanisme, sera ici de protéger les baux commerciaux par des dispositions réglementaires appropriées, et de faciliter par tous moyens l'accessibilité de*

¹ C'est-à-dire sous l'aire d'influence économique ou géographique de cette ville.

la clientèle, notamment en conservant un stationnement d'immédiate proximité vis-à-vis des lieux de chalandise.

L'enjeu doit être aussi de favoriser le développement d'une centralité qui soit à l'échelle d'une collectivité de 12 000 habitants, les sites commerciaux étant aujourd'hui soit sous dimensionnés (Place du Gal de Gaulle), soit relativement disséminés aux franges de la ville.

• Pour la qualité de sa desserte routière et ferroviaire :

- La proximité de grands axes routiers et autoroutiers confère aux habitants de Vaires une accessibilité très satisfaisante, et représente ainsi un facteur d'attractivité. La desserte en transports en commun s'avère également adéquate, avec principalement, la ligne SNCF, qui confère une bonne accessibilité vers Paris. Des améliorations peuvent cependant être attendues en matière de circulations douces et de stationnement.

✓ *Le plan local d'urbanisme ne peut, par lui-même, apporter des réponses à cette difficulté : elles dépendent d'une action publique à mener parallèlement avec la définition du parti d'aménagement du P.L.U. (importance du développement de l'offre en logements, accompagnement économique et en termes d'équipements).*

• Pour la qualité de ses espaces naturels :

- L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent elles aussi un atout réel en termes d'attractivité de Vaires, pour des populations à la recherche d'un logement en proche banlieue parisienne. Ils constituent en outre une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux (Bois de Vaires, base régionale de loisirs). On rappellera que la commune présente moins de 50 % de tissu construit.

✓ L'enjeu du P.L.U sera de ne pas compromettre, par une urbanisation mal organisée, ce qui représente la spécificité et la richesse même de Vaires-sur-Marne.

Il s'avère en outre que la quasi-totalité des espaces à restructurer sont situés en périphérie de la ville (au Sud et à l'Est, principalement) : cette situation représente une opportunité pour renforcer la qualité urbaine et l'effet de « porte » pour la ville. L'une des options à retenir sera aussi de renforcer la structure de la trame verte, comme celle des « liaisons douces ».

*

*

*

2.2 Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable

La Commune s'est donnée quatre grandes orientations pour élaborer le P.L.U :

- *Développer la centralité de la ville et soutenir l'offre en équipements divers.*
- *Reconquérir et mettre en valeur les milieux naturels et construits.*
- *Favoriser l'implantation d'éco-construction.*
- *Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie, de logement, d'emploi et d'équipement publics.*

• La préfiguration du PADD, à l'issue du diagnostic territorial, a permis de faire émerger plusieurs constats et orientations :

L'urbanisme de Vaires-sur-Marne se caractérise par :

- Une « trame verte » omniprésente, représentée par les cœurs d'îlots, les espaces verts des opérations d'habitat collectif, les espaces publics, les boulevards plantés, les plantations de rives et le Bois de Vaires ;

✓ **Enjeu : renforcer et pérenniser ces caractéristiques.**

- Une « trame bleue », représentée par la Marne et le canal de Chelles, la base régionale de loisirs et l'étang de la centrale EDF ;

✓ **Enjeu : renforcer et pérenniser ces caractéristiques.**

- Une coupure urbaine majeure représentée par la ligne de chemin de fer, qui scinde le tissu construit en deux entités, lesquelles ne communiquent entre elles que par le pont de la RD 34 ;

✓ **Enjeu : renforcer et sécuriser les liaisons inter-quartiers (confer : plan de circulation).**

- Des éléments de centralité disséminés le long de la RD 34, avec un pôle central où le potentiel de développement de la gare paraît sous utilisé ;

✓ **Enjeu : restructurer le centre-ville par une opération d'aménagement intégrée (constructions et espaces publics), requalifier les implantations périphériques.**

- Une accessibilité routière restreinte, orientée vers Chelles et avec une desserte indirecte vers l'A 104, par des voies fréquemment saturées (RD 934 - 21 000 v/j, RD 10p - 13 000 v/j).

✓ **Enjeu : mettre en application le plan de circulation. Requalifier la RD 934 en termes fonctionnels et esthétiques.**

*

*

*

2.2.1 - Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie, de logement, d'emplois et d'équipements publics :

- **Objectifs :**

Organiser pour le logement une offre progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuel ou prévu (écoles, principalement).

Faciliter la réhabilitation des logements anciens (1 300 en 2006) et vacants (229 en 2006).
Diversifier l'offre de logements, pour équilibrer la structure par âge des populations.
Promouvoir le renouveau économique de la ville, dans le cadre communautaire.

Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillessement), et celles qui sont souhaitées (équipements orientés vers la demande des jeunes ménages ?).

Rechercher des sites de densification dans des secteurs facilement maîtrisables et (ou) correctement desservis par les transports en commun : site de la gare, l'Îlot Canal jusqu'au COSEC, etc. et y programmer des opérations de construction de logements.

2.2.2 - Développer la centralité de la ville et soutenir l'offre en équipements divers (commerces, services, espaces publics)

- **Objectifs :**

Aménager (ou reconfigurer) l'espace public et réguler le stationnement de manière à faciliter l'accès aux commerces et services. Soutenir la démographie, de manière à conserver un potentiel de consommateurs ...

Conforter et si possible développer les activités économiques locales déjà présentes, afin de renforcer le tissu social de la ville (et la fréquentation des commerces).

2.2.3 – Reconquérir et mettre en valeur les milieux naturels et construits :

- **Objectifs :**

Mettre à profit le potentiel d'attractivité de la ville pour de nouveaux habitants, sans compromettre ce qui fait sa qualité actuelle.

Renforcer la protection des espaces naturels, gérer leur utilisation (classement des bois, identifier les arbres remarquables) et effectuer une évaluation environnementale du P.L.U. Mettre en valeur les richesses construites dans le patrimoine bâti ancien.

Améliorer le traitement actuel de la frange urbaine, ainsi que des entrées de ville (entre l'urbanisation et les espaces naturels ; les « portes » de la ville).

Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens. *Préserver les continuités écologiques.*

2.2.4 - Mettre en œuvre le plan local de déplacements :

- **Objectifs :**

Mieux relier les quartiers périphériques au centre, et poursuivre l'aménagement de « circulations douces ». Assurer la rotation des véhicules, notamment dans les quartiers commerçants (en faisant respecter la zone bleue). Favoriser le développement des transports en commun.

Prendre en compte, dans la notion d'accessibilité au centre-ville, les déplacements par la marche et les personnes handicapées : développer des parcours sécurisés, améliorer le déplacement des personnes à mobilité réduite.

Développer les moyens d'accès à Marne-la-Vallée. Favoriser l'utilisation de la voie fluviale.

III - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES

3.1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions

La zone UA :

Il s'agit de zones centrales comportant un habitat mixte accompagné de commerces et de services. Elles présentent une densité assez forte et les constructions sont en règles générales édifiées en ordre continu sur l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus. (NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

La zone est divisée en cinq secteurs :

- UAa - quartier "Gare"
- UAb - quartier "République"
- UAd - quartier "Vieux Vaires"
- UAf - quartier "Libération"
- UAg - entrée Sud de la Ville.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur (zone UA) : application de l'article R123-10-1, au motif que la Commune souhaite faire respecter les règles du P.L.U au regard de chaque nouvelle parcelle. Ces règles sont en effet considérées comme peu contraignantes par le prescripteur du P.L.U : il lui est donc apparu nécessaire de les faire respecter, y compris en cas de lotissement ou division (comme c'était le cas avant le décret entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007).

Remplacement de la notion de hauteur de façade par celle de la hauteur au faitage (moins sujette à interprétations). Ajouts de règles qualitatives à l'article UA.11. Simplification des règles de stationnement. Suppression du C.O.S en secteurs UA a et UA b. Suppression des secteurs UAc et UAe, en raison de leur faible rôle structurant dans l'offre commerciale.

Justification de la suppression du C.O.S en secteurs UA a et UA b : La question se posait de la cohérence interne des règles actuelles du P.L.U : si une emprise au sol de 0,75 peut se comprendre au regard des propriétés existantes, il reste que cette emprise, combinée avec une hauteur de 12 mètres (soit 4 niveaux), dégage un C.O.S potentiel de l'ordre de $4 \times 0,75 \times 0,80$, soit 2,40 à 2,50 (et non 1,60).

Le C.O.S de 1,60 du P.L.U initial, en zones UA a et UA b, vient donc en restriction des règles de hauteur et d'emprise au sol : avec un tel C.O.S soit on n'utilisera pas toute l'emprise au sol autorisée, soit on n'utilisera pas toute la hauteur plafond (ou un mixte des deux). Donc si l'on se fixe comme objectif de favoriser un épannelage homogène le long des rues, la question d'une diminution de la règle d'emprise au sol se pose, qui favoriserait aussi une plus forte densité végétale.

Conséquences d'un C.O.S de 1,60 (C.O.S actuel de la zone UA a), en prenant pour exemple quelques parcelles situées sur la place Charles de Gaulle et les boulevards Jean-Jaurès et de Lorraine.

La situation est la suivante :

- l'emprise au sol autorisée est de 75 %, ce qui correspond à la fourchette haute des emprises au sol constatées en zone UA,
- la hauteur autorisée est de quatre niveaux y compris le comble (si l'on retient le plus petit dénominateur de la Commission ...).

Sur le linéaire étudié, les emprises au sol constatées varient de 40 % à 75 %. Selon le C.O.S applicable, la hauteur effectivement autorisée variera donc de R + 1 à R + 3, ce qui donnerait un résultat discutable.

L'objectif étant une harmonie des hauteurs de façades, la solution retenue a donc consisté à supprimer le C.O.S et à privilégier la règle de hauteur maximale. Concernant le C.E.S (coefficient d'emprise au sol), celui-ci a été limité à 50 %, en prévoyant des exceptions pour les constructions qui atteignent ou dépassent cette emprise.

• **La zone UB :**

Il s'agit de zones périphériques comportant un habitat collectif de types distincts. Chaque zone a fait l'objet d'une étude d'aménagement lui donnant un caractère propre qui doit être maintenu. (NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

La zone est divisée en six secteurs :

- UBa - quartier de l'Aulnay
- UBb - quartier E.D.F.
- UBc - quartier des Pêcheurs (HLM)
- UBd - quartier Paul Algis
- UBe - quartier du Bois de Vaires
- UBf - quartier des Pêcheurs (ECOLES).

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain. Dans le secteur UBf (quartier des Écoles des Pêcheurs), l'emprise au sol ne pourra excéder 80 %, et pour le secteur UBe (quartier du Bois de Vaires), elle ne pourra excéder 40 % (sauf équipements publics). La valeur du C.O.S est fixée à 0,70 dans les secteurs UBa, UBb et UBd. La valeur du C.O.S est fixée à 0,90 dans le secteur UBc et à 1 dans le secteur UBf. Pour le secteur UBe, il n'est pas fixé de COS. Il n'est pas fixé de C.O.S pour les équipements publics de superstructures et d'infrastructures.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : *application de l'article R123-10-1, au motif que la Commune souhaite faire respecter les règles du P.L.U au regard de chaque nouvelle parcelle. Ces règles sont en effet considérées comme peu contraignantes par le prescripteur du P.L.U : il lui est donc apparu nécessaire de les faire respecter, y compris en cas de lotissement ou division (comme c'était le cas avant le décret entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007).*

Remplacement de la notion de hauteur de façade par celle de la hauteur au faîtage (moins sujette à interprétations). Ajouts de règles qualitatives à l'article UB.11. Simplification des règles de stationnement.

• **La zone UC :**

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense, de petit parcellaire, de type pavillonnaire réalisé en ordre discontinu. (NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

La zone est divisée en cinq secteurs :

UC : Ensemble de la zone, à l'exception des secteurs ci-dessous :

- UCa : quartier des Rossignols,
- UCb : Quartier des Pêcheurs,
- UCc : Quartier des Châtelaines,
- UCd : Quartier du Domaine de Vaires.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : *application de l'article R123-10-1, au motif que la Commune souhaite faire respecter les règles du P.L.U au regard de chaque nouvelle parcelle. Ces règles sont en effet considérées comme peu contraignantes par le prescripteur du P.L.U : il lui est donc apparu nécessaire de les faire respecter, y compris en cas de lotissement ou division (comme c'était le cas avant le décret entré en vigueur le 1^{er} octobre 2007).*

Remplacement de la notion de hauteur de façade par celle de la hauteur au faîtage (moins sujette à interprétations). Interdiction des constructions en « second rang », de manière à préserver les « cœurs verts ». Limiter à 200 m² d'emprise au sol les constructions à usage d'habitation et les ensembles de constructions accolées. Limiter la hauteur maximale aux seules unités foncières présentant une largeur de façade continue minimale de 12 mètres sur l'alignement. Ajouts de règles qualitatives à l'article UC.11. Simplification des règles de stationnement.

• **La zone UD :**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'équipements collectifs.

La zone est divisée en deux secteurs :

- Secteur UD a : Equipements publics et logements. (NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).
- Secteur UD b : Conformément au Schéma Directeur de Marne Nord, est destiné notamment à des équipements à vocation touristique.-(NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : *Remplacement de la notion de hauteur de façade par celle de la hauteur au faîtage (moins sujette à interprétations).*

• **La zone UE :**

Supprimée, en raison de la faible différence de vocation avec la zone UC (sauf en ce qui concerne le C.O.S).

• **La zone UX :**

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'activités économiques ; selon les secteurs : industrielles, commerciales, artisanales, d'hébergement hôtelier ou de bureaux et de services. (NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones A et B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'emprise foncière. Pour les secteurs UX c et UX f, cette valeur est fixée à 0,80. Pour les secteurs UX d, UX e, il n'est pas fixé de C.O.S. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

Cette zone comprend quatre secteurs : (les secteurs UXa - Zone industrielle du Canal ; et UXb, zone industrielle du nord de la Gare, ont été supprimés) :

- UXc - Zone industrielle ouest dite de Vaires Chelles.
- UXd - Centrale thermique EDF.
- UX e, de reconversion partielle du site EDF.
- UX f, de diversification de l'usage des emprises ferroviaires.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : *extension de la vocation du secteur UX e aux bureaux, services et locaux artisanaux. En secteurs UX d et UX e la hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 mètres, sauf adaptation justifiable au regard des techniques de production.*

• **La zone UZ :**

Il s'agit d'une zone destinée à l'exploitation du canal de Vaires-sur-Marne à Neuilly.(NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones A et B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur : *néant.*

*

* *

3.2 : Les zones naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

• La zone N :

Il s'agit d'une zone non équipée devant être protégée contre toute urbanisation, et qui doit conserver et augmenter si possible son caractère naturel. (NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones A et B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

La zone est divisée en six secteurs :

- Na - Les Bois de Vaires et du Gué de Launay
- Nb - Le stade Roger Sauvage
- Nc - Quartier des Pêcheurs
- Nd - Bois de l'écluse
- Ne - secteurs constructibles de la base régionale de loisirs de Champfleuri
- Nf - La pointe de l'Ecluse.

La majeure partie du secteur Na et une partie du secteur Ne sont des espaces boisés classés.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U antérieur :

Autoriser dans tous les secteurs : Les constructions et installations d'infrastructures de desserte en voirie et réseaux divers, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Autoriser :

Dans le secteur Na de la base régionale de loisirs uniquement : les installations nécessaires au fonctionnement de cet équipement, telles que les appontements et la tour d'arrivée du pôle sportif.

Dans le secteur Ne :

- *Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'équipement sportif ou de loisirs : logements de fonction, bureaux, commerces, hébergements et entrepôts.*
- *Les ouvrages en infrastructures et superstructures s'ils sont nécessaires au fonctionnement de l'équipement sportif ou de loisirs : appontements, ouvrages hydrauliques, cours d'eau artificiels, etc.*

L'emprise au sol maximale est fixée à 6 % dans le secteur Ne.

*

* *

IV - SUIVI DE LA PROCEDURE

- Le projet de plan local d'urbanisme a été arrêté par délibération du conseil municipal le 29 septembre 2011.

Les avis suivants ont été transmis :

- avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 6 janvier 2012.
- avis de la Préfecture en date du 9 janvier 2012 (avis défavorable).
- avis de l'autorité environnementale en date du 9 janvier 2012 (avis défavorable).
- avis du syndicat des eaux d'Île-de-France, en date du 9 janvier 2012.
- avis de la SNCF en date du 24 janvier 2012.
- avis du conseil régional en date du 6 février 2012.

Une réunion a été tenue en Mairie le 16 février 2012, en présence des représentants de la Préfecture et de la DRIEE.

Un débat a été mené au sein du conseil municipal le 24 avril 2012, relatif au projet d'aménagement et de développement durable, complété quant aux objectifs de construction de logements dans le cadre du contrat de développement territorial.

Le rapport de présentation a de même été complété au regard du contenu de l'évaluation environnementale et des observations de la DRIEE.

Une réunion a été tenue en Mairie le 15 mai 2012, avec M. le Sous-préfet de Torcy.

- Une concertation préalable, avec notamment mise à disposition de documents et une réunion publique le 13 juin 2012, a été menée sur les nouvelles dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

Le nouveau projet de P.L.U a été arrêté le 28 juin 2012.

*

*

*

V- OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A LA CONSULTATION DES SERVICES

Pour l'information du public, sont précisées ci-après les réponses que la Commune apportera, après l'enquête publique, aux observations formulées suite à cette consultation sur le P.L.U arrêté le 28 juin 2012.

V.1 Les avis des personnes publiques autres que l'Etat sont les suivants :

Observations	commentaires	propositions
avis de la Chambre d'Agriculture : 26 octobre 2012		
Sans observation.	—	—
avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie : 1er octobre 2012. Avis favorable assorti d'observations.		
Envisager l'évolution commerciale de la commune à l'échelle du SCOT et en tenant compte du CDT.		Intégrer dans le P.L.U les conclusions de l'étude CAMC.
Exploiter les données INSEE MIRABEL domicile travail du recensement.		Une commande sera passée à l'INSEE par le BE.
Approfondir le diagnostic des activités économiques.		Intégrer dans le P.L.U les conclusions de l'étude CAMC.
Améliorer la présentation du PADD, le compléter sur certains points (valoriser les axes commerciaux).		Point qui pourra être discuté après l'enquête publique.
Fixer plutôt une norme de stationnement pour les activités économiques en fonction de la surface de plancher et non du nombre d'emplois.		Dito.
En secteur UX.1 : interdire les activités imposant des contraintes de zone d'émergence réglementaire en secteur UX e, en raison de la proximité des TAC.		Dito.
avis de la Chambre de Métiers		
Néant.		
avis du Syndicat des transports (STIF)		
Néant.		
avis du Conseil Régional d'Ile-de-France		
Néant.		
avis de la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine : 15 octobre 2012		
Le nouveau projet de P.L.U intègre bien le contenu des politiques publiques intercommunales et de l'Etat.	Dont acte.	
Identifier de nouveaux sites de renouvellement urbain pour permettre d'atteindre l'objectif de 1200 logements	L'objectif de la Mairie était de rendre le seul PADD compatible avec le CDT.	Statu quo quant au zonage et au règlement.
Intégrer l'étude centre-ville dans le PADD.	Sans	Intégrer dans le document final.
Le périmètre du centre urbain paraît trop limité pour permettre l'intensification urbaine souhaitée.		Statu quo quant au zonage et au règlement.
Le règlement (COS, emprise au sol hauteur) ne permet pas de répondre aux enjeux de développement.		Statu quo quant au zonage et au règlement.
La disparition des centralités locales et des zones mixtes renforce la dichotomie du territoire ...		Statu quo quant au zonage et au règlement.
Intégrer l'aménagement de secteurs au moyens de « loupes » dans le PADD : - accès du marché à l'avenue J.Jaurès, - aménagement des abords du carrefour Market, - évolution de la gare routière, - gestion des flux sur les ponts de Vaires et de Torcy, - plan indicatif des zones d'activités, - principe d'aménagement des zones M. Paul et Navatte.	Sans	Point qui pourra être discuté après l'enquête publique.
Rapport : Corriger la date du PLH 19 décembre 2007. PADD : préciser page 6 que l'objectif de 80 logements sur 15 ans est moyen annuel.	Sans	Intégrer dans le document final.

avis de la Commune de Noisiel : du 24 septembre 2012		
Avis favorable.	Sans	
avis du Syndicat des eaux d'Île de France : du 26 octobre 2012		
Communique une note relative à l'alimentation en eau de la Commune et en demande l'intégration dans le P.L.U.	Sans	Informations à intégrer dans le document final.
Demande l'intégration dans le P.L.U du périmètre de protection rapprochée de l'usine de Noisy-Neuilly/Marne.	—	Dito.
Suggère des ajouts réglementaires relatifs à la gestion alternative des eaux de pluie.	—	Point qui pourra être discuté après l'enquête publique.

- Les observations du Conseil Général portent en substance sur les points suivants :

Observations	commentaires	propositions
avis du Conseil Général - du 17 octobre 2012 : avis favorable.		
Rectifier la nomenclature des voies.	Sans	Intégrer dans le document final.
Compléter le plan des liaisons douces.	Sans	Intégrer dans le document final.
Fixer des normes de stationnement pour les vélos (fiches CERTU et décret du 25 07 11).	—	Point qui pourra être discuté après l'enquête publique.
Page 79 : faire état du renforcement récent de la ligne C du réseau Apolo 7.	Sans	Intégrer dans le document final.
Différentes observations concernant les transports.	Sans	Intégrer dans le document final.
Reprendre les limites de l'emplacement réservé n° 4, au bénéfice du Département.	La Mairie considère que cette emprise est bien positionnée.	Point qui pourra être discuté après l'enquête publique.

V.2 Avis favorable de la Préfecture, sous réserve des observations suivantes :

Observations	commentaires	propositions
avis de la Préfecture - du 12 octobre 2012		
Modalités de la concertation		
Le bilan de la concertation a été effectué, ce qui permet de poursuivre la procédure de révision.	Dont acte.	
Au regard des éléments qui s'imposent		
Le P.L.U reste soumis aux dispositions antérieures à la loi Grenelle II, mais devra les intégrer lors de sa prochaine révision et au plus tard au 1er janvier 2016.	Sans observation.	
Compatibilité avec le Grand Paris. : le rapport de présentation et le PADD ont intégré les réflexions et problématiques du CDT. Le projet Grand Paris Express a globalement été pris en compte.	Sans observation.	
Le PLU présente le rapport de compatibilité avec le schéma directeur régional de 1994.	Sans observation.	
Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE : le P.L.U ne présente pas d'incompatibilité sur ce point.	Sans observation.	
Le programme local de l'habitat : le PLH adopté le 19 décembre 2007 arrivera à son terme en 2013.		
Le PLU ne présente pas d'incompatibilité avec les objectifs du P.L.H.	Sans observation.	
Préciser la typologie des logements à construire dans une optique de diversité.	Des précisions sont apportées en pages 124 et 125 du rapport de présentation.	Des compléments seront apportés après l'enquête publique.

Observations	commentaires	propositions
Le Plan de Déplacement Urbain régional : Le PLU ne présente pas d'incompatibilité avec les objectifs de déplacement	Sans observation.	
Développement de l'urbanisation :		
Consommation d'espace : il n'existe plus de possibilité d'extension de l'urbanisation.	Vu.	
Le développement urbain passera par une densification et un reconquête des friches et dents creuses.	Vu.	
Programmation de l'urbanisation. Les dispositions réglementaires des zones urbaines ne favorisent pas une densification (surfaces minimales en zones UA, UB et UC).	Le COS a été supprimé en zone UA et le COS de 0,50 défini en zone UC permet en théorie de construire de 40 à 60 log/hectare. Or la densité moyenne actuelle en logements est de 5100 / 180, soit 28 logements / hectare.	Le P.L.U sera complété par un calcul localisé des possibilités de densification.
Analyse de l'habitat : 1320 logements locatifs sociaux soit 25,3% des résidences principales En matière d'accueil des gens du voyage, les besoins sont satisfaits dans le cadre intercommunal (30 places à Villeparisis, 30 places à Mitry-Mory, 28 places à Chelles).	Vu.	
Le rapport de présentation n'a pas fait l'analyse du point mort prospectif.	C'est inexact : calculs présentés en pages 103 et 104 du rapport. Les paramètres du point mort prospectifs sont : - le renouvellement des logements - la variation des logements vacants et des résidences 2aires - l'évolution du taux d'occupation.	<u>Dans le cas présent, seul l'évolution du taux d'occupation des logements sera déterminant :</u> - le taux de renouvellement n'est plus significatif (42 logements), - le taux de résidences secondaires est infime (43 unités), - le nombre de logements vacants est stable depuis 20 ans ... 230.
L'objectif de 80 logements par an participe à l'effort de construction demandé par la loi du Grand Paris.	Vu.	
Une analyse des résultats de l'application du P.L.U au regard des besoins en logements devra être effectuée au plus tard 3 ans après son approbation.	Vu.	
Développement de l'offre de logement : estimer le nombre de logements sur les sites de densification.	—	Des compléments seront apportés après l'enquête publique.
Diversification, mixité sociale et fonctionnelle : le P.L.U devra préciser la typologie de logements	—	Des compléments seront apportés après l'enquête publique.
Préservation de l'environnement.		
Le thème des nuisances sonores est correctement traité dans le P.L.U.	—	
Le PSS doit être complété par l'ajout des références de la servitude et la copie du décret.	Vu.	Des compléments seront apportés après l'enquête publique.
Zone NATURA 2000 renvoie à l'avis de la DRIEE (voir ci-après).	—	
EN CONCLUSION : AVIS FAVORABLE :		
<p>Le projet affiche l'objectif d'assurer un équilibre entre renouvellement urbain et préservation du tissu pavillonnaire. Poursuit un objectif de développement urbain sans porter atteinte à la qualité du patrimoine naturel. Le règlement devra être adapté afin de répondre efficacement aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Un estimation du nombre de logements pouvant être accueillis dans les sites de densification identifiés est nécessaire.</p>		

Observations	commentaires	propositions
avis de la DRIEE - du 12 octobre 2012		
Préciser une ébauche des indicateurs de suivi de l'application du P.L.U	Cette ébauche figure en page 145 du rapport de présentation.	
Le règlement autorise dans l'ensemble de la zone des infrastructures qui pourraient fragiliser le site NATURA 2000.	Il s'agit d'une lecture erronée du règlement du P.L.U (page 58) : - En dehors du secteur Na du Bois de Vaires , les constructions et installations d'infrastructures de desserte en voirie et réseaux divers, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Le dossier ne doit pas être modifié sur ce point.
Le secteur Ne est trop étendu et ne répond pas à la définition de l'article R123-8 du CU.	Il n'est pas possible de réduire davantage le secteur, au regard du programme de la Région.	Statu quo sur ce point quant au zonage et au règlement.
Cartographier les continuités écologiques.	On ajoutera une carte.	Des compléments seront apportés après l'enquête publique.
Dans le secteur UXe, il reviendra à l'aménageur de s'assurer que l'usage envisagé est compatible avec le caractère du site.	Il en est pris note.	
Adapter les normes de stationnement aux besoins des cycles (règles spécifiques). Tenir compte de la proximité de la gare quant aux places de stationnement des véhicules.		Point qui pourra être discuté après l'enquête publique.
Avis de RTE : du 28 août 2012		
Recueil de recommandations à respecter au droit des lignes électriques		Avis qui sera joint au P.L.U.
avis du STAP – du 7 septembre 2012		
Protéger le patrimoine remarquable au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.	La Mairie ne souhaite pas donner suite à cette demande.	
Compléter la liste des servitudes par le périmètre MH du Petit Château, écuries et orangerie.	N'a pas été communiqué dans le Porter à la connaissance.	Intégrer dans le document final.
Avis de Ports de Paris – du 29 août 2012		
Sans observation.	—	
avis de la SNCF - du 23 octobre 2012		
Autoriser clairement les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.	—	Point qui pourra être discuté après l'enquête publique.
Autoriser les constructions à usage commercial.		
Déroger à l'application des articles UX 6 et UX 7 ainsi que UX 13, pour les locaux nécessaires aux activités ferroviaires.	Ce n'est pas possible en droit pour les articles 6 et 7 qui doivent obligatoirement être renseignés.	
Rappel d'obligation de consulter la SNCF pour les autorisations jouxtant la plate-forme ferroviaire ; appliquer les normes d'isolation acoustique.	—	

*

* *

