


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de VAIRES SUR MARNE

1ERE MODIFICATION

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 22 septembre 2016

LE MAIRE
Par délégation 
Jean-Louis GUILLAUME
Adjoint au Maire délégué au cadre de vie
au développement durable et à
l'urbanisme
Conseiller communautaire de la
communauté d'agglomération de Paris –
Vallée de la Marne



HOTEL DE VILLE
DE VAIRES SUR MARNE

26 BD DE LORRAINE
77360 VAIRES SUR MARNE



PIECE N° 3

NOTICE DE
PRESENTATION

NOTICE DE PRESENTATION

La modification porte sur les deux objectifs suivants :

1) LA REALISATION D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION D'ENVIRON 360 LOGEMENTS

a) Contexte local

L'article 1^{er} de la loi du 03 juin 2010 relative au Grand Paris définit l'objectif global de « construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Île de France ».

Afin d'atteindre cet objectif annuel, l'article 23 de cette loi a prescrit au préfet de la région d'Île de France la définition d'objectifs annuels de production de nouveaux logements, dans des périmètres « comprenant un ou plusieurs territoires soumis à l'obligation de réaliser un programme local de l'habitat ».

Des objectifs globaux ont ainsi été déclinés à l'échelle de « bassins de territorialisation », périmètres infra-départementaux cohérents qui permettent de tenir compte de l'hétérogénéité francilienne tout en respectant le principe de subsidiarité entre collectivités, en laissant notamment une marge d'adaptation aux objectifs quantifiés lors de l'élaboration des documents locaux de planification ou de programmation.

Dans le cadre de la loi du Grand Paris et de son Contrat de Développement de Territoire (CDT) la commune de Vaires sur Marne a l'obligation de produire 80 logements par an sur une durée de 15 ans.

b) La zone UAg du Plan Local d'Urbanisme

La zone UAg du Plan Local d'Urbanisme (PLU), située Rue de Torcy et en appui du canal, est en mesure de recevoir la création d'environ 360 logements. Ce projet, bien que respectant les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU actuellement opposable aux tiers (délibération du 18 avril 2013), présente une densité urbaine supérieure aux dispositions réglementaires du PLU et il est donc nécessaire d'adapter le règlement du PLU communal en conséquence.

Aussi, la hauteur des constructions d'habitation pour cette zone UAg est actuellement limitée à 12 mètres au faîtage, ce qui est insuffisant, et il est nécessaire d'autoriser des bâtiments d'habitation jusqu' à 15 mètres de hauteur. Par ailleurs, les obligations de stationnement automobile sont actuellement élevées, soit deux places de stationnement par logement, et s'avèrent peu favorable pour encourager les déplacements « doux » et notamment l'utilisation du vélo.

Par ailleurs, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a supprimé la possibilité de fixer une surface minimale pour édifier une construction et de fixer un coefficient d'occupation du sol (COS) limitant la densité urbaine.

c) Présentation du projet

Le projet prévoit la construction d'environ 360 logements dont 70 logements seniors. La surface prévisionnelle est d'environ 20 000 m².

ARCHITECTURE ET URBANISME

Le projet comporte trois grandes orientations urbanistiques et de compositions :

1) Composer un projet architectural laissant en permanence des séquences et des perspectives différentes.

2) mettre en oeuvre une place qui constitue la pierre angulaire de l'organisation du bâti sur le site.

3) Fédérer une dimension végétale dans le site.

L'ensemble du projet accueille 360 logements qui seront desservis par la rue de Torcy pour les voitures et pour les piétons ainsi que par la contre allée du Canal.

Le projet valorisera par ses cheminements le souci d'un traitement soigné du paysage. Il consiste en la réalisation d'une résidence de logements dans la ville de VAIRES-SUR-MARNE. Le projet développe trois thématiques de manière à tisser des liens avec le patrimoine existant de la commune :

- Thématique 1 Un urbanisme résidentiel
- Thématique 2 Une architecture contemporaine
- Thématique 3 Une dimension végétale

Thématique 1 – Un urbanisme résidentiel

L'ensemble du projet est réalisé de manière à favoriser un urbanisme résidentiel dans ce quartier de VAIRES-SUR-MARNE.

Le projet est disposé en composant des bâtiments collectifs ainsi que des intermédiaires à l'intérieur de la parcelle vers le canal, moins dense sur la rue de Torcy de manière à favoriser les transitions.

L'entrée principale de la résidence favorise des relations visuelles entre espace public et espace privé.

De manière à favoriser cette harmonie, une place vient ordonnancer le bâti et le végétal au coeur de l'îlot.

Ces transitions douces entre espace public et espace privé favorisent l'harmonie de l'intégration du projet dans le quartier.

Enfin, le projet se compose à l'intérieur de la résidence de manière à générer une dimension végétale.

Il y a donc trois séquences qui sont organisées de manière à relater notre volonté de créer dans ce quartier un urbanisme résidentiel :

- Séquence 1 Créer des perspectives accueillantes
- Séquence 2 Favoriser des transitions harmonieuses entre espace public et espace privé
- Séquence 3 Générer la dimension végétale

Thématique 2 - Une architecture variée contemporaine / traditionnelle

Cette composition rend compte d'un ordonnancement et des rapports qui existent entre la base du bâtiment, le corps principal du bâtiment et la tête du bâtiment pour ce qui concerne les collectifs.

Le corps principal du bâtiment est mis en avant avec un ensemble de balcons et terrasses qui renforcent la dimension horizontale du projet alors que la composition des baies est rythmée dans la verticalité au travers de séquences.

Enfin, la tête du bâtiment est composée de multiples balcons.

Pour ce qui concerne les intermédiaires, on reste dans l'expression d'éléments traditionnels tels que baies de différentes dimensions et balcons en utilisant en même temps un langage contemporain de bardage bois, volets coulissants et toiture en bardage acier.

Les altimétries du projet sont très largement issues de l'adaptation au site existant. L'ensemble reste sur une altimétrie maximum de 15,00 m.

Thématique 3 - Une dimension végétale

L'ensemble du projet est constitué de manière à créer un écrin végétal dans la résidence.

Ponctuellement sur les limites séparatives, un écran végétal sera constitué d'arbres de tiges moyennes et d'espaces de plantations basses.

Enfin, dans les limites arrières du projet, il existe déjà sur le site un espace végétal dense avec des arbres de haute tige et des arbres venant ainsi composer tout au long de l'année des variations dans les floraisons et dans les couleurs du parc.

Il s'agit de créer un véritable poumon vert au centre de cette résidence en harmonie avec l'espace bâti.

Enfin, l'ensemble sera composé dans des tons et des matériaux de qualité :

- Toiture terrasse végétalisée
- Enduit sur maçonnerie
- Bardage ton bois
- Claustras en bois.

LES VEGETAUX

Le site du projet se trouve au coeur du projet de l'îlot Canal :

- Au Nord, la rue de Torcy
- Au Sud, le canal
- A l'Ouest, la rue de Torcy
- A l'Est, le chemin rural du Port.

C'est dans ce cadre que le projet d'aménagement paysager se développe jouant avec la dualité du Canal :

- un aménagement maîtrisé
- et la dynamique végétale d'un milieu humide.

Suivant cette logique, deux mouvements se déploient sur le site :

- Un axe Nord/Sud parallèle au canal, mis en scène par deux perspectives. Ces cheminements sont accompagnés d'alignements d'arbres de Judée et soulignés par des murs de soutènement avec incrustation de bois ;
- Un axe Est/Ouest qui se déroule depuis l'entrée en coeur d'îlot jusqu'au canal.

Dans un dessin souple, le chemin descend, appuyé par une végétation qui s'égrène plus librement. De petits arbres remarquables pour leur couleur automnale, port et floraison agrémenteront l'espace permettant de créer un appel visuel depuis l'extérieur. Cette végétation adopte la souplesse d'une végétation spontanée qui viendra jusqu'à mi-parcours se confronter avec l'alignement maîtrisé venant des transversales.

Le projet paysager se décline en trois sous-espaces :

La façade rue de Torcy : une grille résidentielle graphique se déroule le long de la façade, elle est soutenue par une haie arbustive qui se développe autour de terrasses privatives.

Son épaisseur, variable, assurera l'intimité des résidents et apportera de la souplesse au projet. Cette bande végétale absorbe les dénivelés entre le niveau RDC et l'avenue. Une bande stérile permet l'accès en pied de bâti pour permettre l'entretien.

Le coeur d'îlot des logements en accession

Le coeur d'îlot, aménagé sur la dalle du parking, accueillera une végétation basse de couvre-sols qui naviguera entre les terrasses privatives. Celles-ci seront délimitées par des jardinières en maçonnerie enduit blanc plantés d'arbustes persistants et de plantes rampantes effaçant en partie la perception des jardinières.

En limite de dalle, la pente du terrain est aménagée avec des escaliers qui jouxtent un ascenseur pour les personnes à mobilité réduite. Des talus plantés d'arbustes et de couvre-sols viennent s'échouer contre le mur de soutènement avec incrustation de bois.

Les jardins privatifs

L'ensemble des logements en RDC disposent d'un jardin ou d'une terrasse privative.

Les jardins se déploient sur toutes les surfaces en pleine terre. Ils seront aménagés en surfaces engazonnées.

Au Sud, en surplomb sur le canal, la profondeur des jardins intègre la gestion du dénivelé par un muret de soutènement accompagné d'un talus planté. Les essences sont sélectionnées dans une palette de végétaux ne dépassant pas 1 m à 1 m20 à maturité. Seuls quelques arbustes hauts et cépées, disséminés sur le linéaire, pourront atteindre 2 à 3 mètres de hauteur.

Au Nord, de petits jardins seront aménagés, ils seront bordés de haies d'une hauteur maximale de 1 m. Le mur de soutènement sera en partie masqué par les graminées plantées sur la place.

CONCLUSION

Le projet naît de trois sources :

- « La fragmentation » laissant ainsi une diversité de volumes apparaître dans des séquences urbaines différentes.
- « Une fluidité » des espaces d'aménagement de l'extérieur vers l'intérieur de l'îlot en gardant pour principe une génératrice centrale liant l'ensemble de la composition.
- « La connexion » de chaque habitat à son environnement au travers de son orientation et d'expositions multiples ainsi qu'à la mise en place de terrasses, balcons et loggias.

Le projet, dans sa dimension urbaine et architecturale est la transcription d'une insertion qui rend compte de trois éléments :

- Le projet n'est pas un monolithe mais un projet vivant biomorphe avec une volonté de faire apparaître des géométries tout en fragmentation. Une volonté affirmée depuis l'espace urbain d'inviter à la lecture des séquences et de générer des perspectives en tissant des liens.
- Le projet doit favoriser dans la dimension urbaine une lisibilité. Nous avons composé les bâtiments dans cette lisibilité du rapport entre le corps du bâtiment et la tête du bâtiment.
- Le projet propose pour l'ensemble des logements des orientations multiples ainsi que l'accès de la lumière avec porte centrale de desserte du bâtiment.

2) DES MODIFICATIONS MINEURES ET DES SUPPRESSIONS D'ERREURS MATERIELLES DANS LA REDACTION DES DIFFERENTS ARTICLES DE LA ZONE UA ET UC DU REGLEMENT DU PLU

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol et donc avec l'application des dispositions du PLU, le service instructeur de la commune de Vaires sur Marne a noté quelques erreurs matérielles et a rencontré quelques difficultés sur l'interprétation des règles des articles de la zone UC du PLU.

A L'issu de l'enquête publique le commissaire enquêteur dans son rapport d'enquête a émis un avis favorable à la procédure de modification avec la recommandation suivante : mettre à jour le règlement de la zone UB de façon similaire au règlement des zones UA et UC.

ZONE UA

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Suppression des « Rappels » qui ne concerne pas les dispositions de l'article qui règlemente les occupations et utilisations du sols soumises à conditions particulières

Suppressions des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme qui a été abrogé

Suppression des dispositions concernant la reconstruction des bâtiments existants dans la mesure ou l'article L 111-3 du code de l'urbanisme pris en référence concerne « la constructibilité limitée aux espaces urbanisés »

Suppression du paragraphe lié aux installations et travaux divers qui ne constituent une destination du sol prévu au code de l'urbanisme

ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est plus réglementé conformément aux dispositions de la loi ALUR

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

En cas de retrait la distance imposée fait référence à la hauteur de la façade faisant face à la limite séparative et non à la hauteur au faîtage du bâtiment

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faîtage est limitée à 15 mètres, soit cinq niveaux construits, dans le secteur UAg

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Pour le secteur UAg, il sera aménagé au moins une place de stationnement et non deux par logement créé.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR

ZONE UC

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Suppression des « Rappels » qui ne concerne pas les dispositions de l'article qui règlemente les occupations et utilisations du sols soumises à conditions particulières

Suppressions des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme qui a été abrogé

Suppression des dispositions concernant l'aménagement ou l'extension des constructions existantes qui ne respecteraient pas l'article UC.5 dans la mesure où cet article n'est plus règlementé.

Suppression du paragraphe lié aux installations et travaux divers qui ne constituent une destination du sol prévu au code de l'urbanisme

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est plus règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions au-delà d'une bande de 25 mètres sont limitées de 30 % de la surface de plancher existante

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

En cas de retrait la distance imposée fait référence à la hauteur de la façade faisant face à la limite séparative et non à la hauteur au faîtage du bâtiment

Par ailleurs sauf en cas d'extension, il n'est plus possible pour les terrains présentant une largeur de façade sur rue inférieure à 13 mètres de s'implanter sur deux limites séparatives latérales

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Suppression du paragraphe « Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale et avec des matériaux d'aspect équivalent. »

Les toitures de type « Mansart » sont cependant autorisées.

Les clôtures sur les voies publiques devront être constituées d'une partie pleine, mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur, et surmonté d'un dispositif à claire-voie ou comportant des parties ajourées, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR

3) CADRE REGLEMENTAIRE

Cette procédure de modification concernant les éléments énoncés ci-dessus est compatible avec l'article L 153-31 du code de l'urbanisme dans la mesure où :

- 1° elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- 2° elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.