

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Vaires-sur-Marne

1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 27 juin 2018



MAIRE *Recio*
Isabelle RECIO

MAIRIE DE VAIRES SUR
MARNE

Service Urbanisme

01.64.72.45.08
urbanisme@varessurmarne.fr



PIECES DU DOSSIER

PIECE N°1 : ARRETE DU MAIRE

PIECE N°2 : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

PIECE N°3 : NOTICE EXPLICATIVE DE LA PROCEDURE

PIECE N°4 : NOTE TECHNIQUE DU PROJET

PIECE N°5 : EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Vaires-sur-Marne

1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 juin 2018



MAIRIE DE VAIRES SUR
MARNE

Service Urbanisme

01.64.72.45.08
urbanisme@vairesurmarne.fr



PIECE N°1

ARRETE DU
MAIRE

IR/ KG/ED
N°147/2018

ARRÊTÉ DU MAIRE

Objet : prescription de la modification simplifiée du PLU

Le Maire de la Ville de Vaires-sur-Marne,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-40, L. 153-45 et R 153-47,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VAIRES SUR MARNE approuvé le 21 juin 2013 et modifié le 12 novembre 2016,

CONSIDÉRANT que la réalisation de l'opération de la ZAC du Gué de Launay nécessite le lancement de la procédure de modification simplifiée du PLU,

CONSIDÉRANT que le PLU fait aujourd'hui état, pour le pour la zone UX, d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher dans l'article UX12,

CONSIDÉRANT que les études actuellement engagées pour la réalisation de la ZAC font apparaître la nécessité de prévoir une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher dans le sous-secteur UXe,

CONSIDÉRANT que l'article UX.3 du PLU dispose que toute construction doit être accessible par une voie d'emprise minimale de 12 mètres dans la zone UX,

CONSIDÉRANT que les études actuellement engagées pour la réalisation de la ZAC font apparaître la nécessité de prévoir des voies carrossables d'une emprise minimale de 11 mètres pour le sous-secteur UXe,

CONSIDÉRANT que ces dispositions sont nécessaires afin de favoriser l'économie et le maintien de l'activité locale.

ARRETE:

ARTICLE 1^{er}:

Il sera procédé à la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VAIRES SUR MARNE, département de SEINE ET MARNE.

ARTICLE 2 :

Le projet de modification simplifiée porte sur la rédaction de l'article UX.3 relatif à la largeur des voies carrossables et de l'article UX12 relatif au stationnement pour le sous-secteur UXe du PLU.

ARTICLE 3 :

Avant la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU, le Conseil Municipal définira les objectifs poursuivis et les modalités de mise à disposition du public.

Accusé de réception en préfecture
077-217704790-20180612-147-AR
Date de télétransmission : 19/06/2018
Date de réception préfecture : 19/06/2018

ARTICLE 4 :

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

ARTICLE 5:

Conformément à l'article L 153-47 du code de l'urbanisme, les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Le dossier de modification simplifiée du PLU ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations seront déposés à la mairie de VAIRES SUR MARNE pendant une durée d'un mois aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre mis à sa disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant toute la durée de la procédure. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

L'acte approuvant la modification simplifiée deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Tout acte mentionné à l'article R 153-20 est affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ces publicités seront certifiées par le Maire.

Fait à Vaires-sur-Marne, le 12 juin 2018



Le Maire,

Isabelle RECIO

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Vaires-sur-Marne

1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 27 juin 2018



MAIRE *Recio*
Isabelle RECIO

MAIRIE DE VAIRES SUR
MARNE

Service Urbanisme

01.64.72.45.08
urbanisme@vairesurmarne.fr



PIECE N°2

DELIBERATION
DU CONSEIL
MUNICIPAL

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil dix-huit, le vingt-sept juin, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Isabelle RECIO, Maire,

Etaient présents :

Date de convocation	M. GUILLAUME, Mme JARDIN, M. VINCENT, Mme COULAIS, M.
21/06/2018	PRILLARD, Mme LEFEVRE, M. BOURRE, Mme OLIER, MM. WATHLE,
Date d'affichage	NOYELLES, Mme BOCH, MM. FAURE, PICART, REAULT, Mme
04/07/2018	BERGAGNA, M. DESFOUX, Mme YUNG, M. LEGRAND, Mmes
Nombre de conseillers	BAROMYKINE, DELAPLACE, CHAM, MM. QUEUILLE, THIBAUT,
En exercice : 32	Mme SANDT, MM. GROSSET, MARQUIS, GAGNEPAIN, Mme
Présents : 30	RIVALLAIN, M. GROS
Votants : 31	

Formant la majorité en exercice

Ont donné procuration :

M. STADTFELD à M. VINCENT

Absente : Mme MORIN

Secrétaire de séance : M. WATHLE

OBJET :

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME –
DÉFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITÉS
DE MIS A DISPOSITION DU PUBLIC**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal du 18 avril 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU l'arrêté du Maire n°147/2018 du 12 juin 2018 portant prescription de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vaires-sur-Marne,

CONSIDÉRANT que la société d'économie mixte (SEM) Aménagement 77 a pour projet de créer, dans la zone industrielle (anciennement centrale EDF), la zone d'activité du Gué de Launay (ZAC),

CONSIDÉRANT qu'afin de faciliter la réalisation de cette opération il est nécessaire de procéder à la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune,

CONSIDÉRANT qu'actuellement, l'article UX 12 du Plan Local d'Urbanisme prévoit la réalisation d'une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher pour l'intégralité de la zone UX (UXe, UXd, UXc et UXf) et que les études engagées par Aménagement 77 font état de la nécessité de modifier ces dispositions en prévoyant la réalisation d'une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher dans le sous-secteur UXe,

CONSIDÉRANT que l'article UX 3 du Plan Local d'Urbanisme dispose que chaque construction doit être accessible par une voie d'emprise minimale de 12 mètres dans la zone UX et que les études menées par Aménagement 77 font état de la nécessité de réduire cette emprise à 11 mètres dans le sous-secteur UXe,

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire que le Conseil Municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de mise à disposition du public,

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité,

DIT que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme concerne la rédaction de l'article UX 3 relatif à la largeur des voies carrossables et de l'article UX 12 relatif au stationnement, pour le sous-secteur UXe, afin de permettre la réalisation de la ZAC du Gué de Launay par Aménagement 77,

DÉCIDE que le dossier de modification simplifiée ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations seront tenus à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Vaires-sur-Marne pendant une durée d'un mois, du 1^{er} octobre 2018 au 31 octobre 2018 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture suivants :

- Du lundi au vendredi : de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- Le samedi : de 09h00 à 12h00

PRÉCISE qu'un avis de mise à disposition du dossier de modification simplifiée ainsi que la présente délibération seront portés à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition,

PRÉCISE que la présente délibération sera affichée en Mairie pour une durée d'un mois, que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et que celle-ci sera publiée au Recueil des Actes Administratifs conformément aux dispositions des articles R153-20 et suivants du code de l'urbanisme,

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa réception par le représentant de l'Etat.

Pour extrait conforme,
En Mairie, le 27 juin 2018

Le Maire,

 (S. Isabelle RECIO)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Vaires-sur-Marne

1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 27 juin 2018



Recio
Gabelle RECIO

MAIRIE DE VAIRES SUR
MARNE

Service Urbanisme

01.64.72.45.08
urbanisme@vairesurmarne.fr



PIECE N°3

NOTICE
EXPLICATIVE DE
LA PROCEDURE

NOTICE EXPLICATIVE

La commune de Vaires-sur-Marne (77) dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) opposable aux tiers, approuvé en date du 21 juin 2013 et modifiée le 12 novembre 2016.

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 indique que « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Les cas mentionnés à l'article L 153-41 étant les suivants :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (prise en compte d'un Plan Local de l'habitat).

Nous pouvons considérer que par exclusions des cas de l'article L 153-41, la situation implique bien la possibilité d'une modification simplifiée.

Le Maire peut modifier son P.L.U. sans enquête publique, dès lors que la modification a pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte sur des éléments mineurs, selon une procédure simplifiée.

Le projet de modification simplifiée portera sur la rédaction du règlement de l'article UX.3 et UX.12 du sous-secteur UXe du PLU.

Le PLU avant modification stipule :

- une place pour 50 m² de surface de plancher ;
- toute construction doit être accessible par une voie d'emprise minimale de 12 mètres ;

Le projet de modification simplifiée prévoit pour le sous-secteur UXe :

1. une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;

2. des voies carrossables d'une emprise minimale de 11 mètres ;

Cette disposition est nécessaire afin de favoriser l'économie et le maintien de l'activité industriel du secteur.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Vaires-sur-Marne

1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 27 juin 2018



LE MAIRE

Recto

Isabelle RECTO

MAIRIE DE VAIRES SUR
MARNE

Service Urbanisme

01.64.72.45.08
urbanisme@vairesurmarne.fr



Vaires-sur-Marne

PIECE N°4

NOTE
TECHNIQUE DU
PROJET

NOTE TECHNIQUE DU PROJET

Contexte règlementaire

La zone UXe du Plan Local d'Urbanisme prévoit la reconversion de l'ancienne centrale à charbon anciennement propriété de EDF et constitue un secteur réservé à l'implantation d'activités économiques.

Le projet de requalification de la friche industrielle est porté par la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, au titre de sa compétence Développement Economique. L'aménagement a été confié à Aménagement 77 par voie de concession d'aménagement signée le 7 juillet 2010.

L'opération d'aménagement est réalisée selon la procédure de ZAC dont le dossier de création a été approuvé par Conseil Communautaire du 24 juin 2009.

Programme prévisionnel

Sur une emprise avoisinant les 19 hectares, près de 13 hectares de foncier seront commercialisés en vue de promouvoir le développement d'activités économiques, à vocation tertiaires et/ou industrielles.

L'aménagement sera réalisé en deux phases :

- phase 1 : 7 hectares Nord
- phase 2 : 6,5 hectares Sud

Les 6 hectares restants seront dédiés aux aménagements d'espaces publics, comprenant notamment les abords de l'étang (5,5 ha).

Orientations d'aménagement

Cette ZAC située en entrée de ville, au croisement du bois de Vaires, de la zone résidentielle de l'Aulne et à proximité directe de la Marne, présente un enjeu majeur en matière d'aménagement du territoire.

Les ambitions urbaines et paysagères et les enjeux liés à l'aménagement de la ZAC du Gué de Launay sont :

- la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales ;
- la réalisation d'espaces publics favorisant la mobilité active ;
- l'installation d'une trame paysagère au cœur du projet ;
- la promotion de l'implantation d'entreprises ;
- la création d'une entrée de ville remarquable ;
- la réalisation de projets durables et soucieux de l'environnement.

Typologie des espaces publics et hiérarchisation des espaces de circulation

- La **voie nouvelle** desservira les lots cessibles et boucle la circulation avec l'allée Marcel Paul par les modes doux : voie de circulation en doubles-sens, bordée d'un trottoir, d'une bande végétalisée et d'une allée verte (piétons et cycles) le long des berges de l'étang.
- Le **carrefour d'accès**, croisant la rue du Gué de Launay, constituera l'entrée de la ZAC et matérialisera une nouvelle entrée de ville en créant un filtre végétal fort entre la résidence et le futur quartier d'activités. La mise en œuvre d'une densité boisée en

frange du carrefour viendra valoriser le lieu en faisant écho au Bois de Vaires. Il isolera visuellement et phoniquement la résidence des parcelles d'activités.

- Le **pourtour de l'étang** fixant l'étendue de la berge à protéger (en rapport avec la ZNIEFF). Il organise une promenade et un espace d'agrément à l'échelle du quartier et gère en partie les eaux pluviales de l'opération. Les berges seront inaccessibles pour préserver des espaces calmes propices à la petite faune sauvage.

Un traitement paysager qualitatif

L'étang situé à l'ouest de la ZAC abrite la quasi-totalité des qualités écologiques qui ont pu être préservées sur le site (classement ZNIEFF de type I et II). L'aménagement de la ZAC permettra la préservation de ces atouts environnementaux et la restauration de la biodiversité à une échelle plus large.

Les principes de composition de la ZAC sont les suivants :

- Le traitement des lisières avec la résidence du parc de l'Aulnay par la création d'un giratoire organisant la desserte de la ZAC et minimisant l'impact du trafic ;
- La création d'une zone tampon d'espaces publics (voie de desserte de la ZAC) et d'espaces verts constituant un espace de transition entre le secteur résidentiel et la zone d'activités, en s'appuyant sur la mise en valeur du plan d'eau et de ses berges plantées ;
- La préservation et la mise en valeur des qualités paysagères et environnementales du site (revalorisation de la ZNIEFF) ;
- La prise en compte des cheminements actuels et le développement de cheminements doux améliorant l'accès au Bois de Vaires et aux bords de la Marne ;
- Le traitement des berges de l'étang en renforçant les plantations caractéristiques (Aulnes et Saules) ;
- Le traitement de la frange nord du site de manière à valoriser la visibilité par les usagers de la SNCF et à en conserver les qualités écologiques (nichoir à hirondelles).

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Vaires-sur-Marne

1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 27 juin 2018



MAIRE

Isabelle RECIO

MAIRIE DE VAIRES SUR MARNE

Service Urbanisme

01.64.72.45.08
urbanisme@varessurmarne.fr



PIECE N°5

EXTRAIT DU
REGLEMENT
MODIFIE :
ARTICLE A.2

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Toute construction doit être accessible par une voie carrossable en bon état de viabilité, et répondant aux conditions suivantes :

- a) Avoir une emprise de 12 mètres minimum.
- b) Avoir des trottoirs pour piétons.
- c) Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S, de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

c) En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

d) Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Le seuil de la porte cochère sera, au minimum, au même niveau que l'axe de la chaussée.

e) Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

f) - A titre indicatif on pourra réserver au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles, au minimum :

- 1 % de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation (hôtels meublés et résidences de tourisme)
- 0,3 % pour les bureaux et activités (ainsi que les grands magasins et hôtels de tourisme)
- 0,1 m² par élève dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

Le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m².

2 - Nombre d'emplacements

a) Constructions à usage d'habitat

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

b) Établissements industriels, artisanaux et commerciaux

Il sera créé une place de stationnement pour **50 m² de surface de plancher**.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Toute construction doit être accessible par une voie carrossable en bon état de viabilité, et répondant aux conditions suivantes :

- a) Avoir une emprise de 12 mètres minimum **pour les sous-secteurs UXc, UXd, UXf**
- b) **Avoir une emprise de 11 mètres minimum pour le secteur UXe**
- c) Avoir des trottoirs pour piétons
- d) Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S, de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

c) En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

d) Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Le seuil de la porte cochère sera, au minimum, au même niveau que l'axe de la chaussée.

e) Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

f) - A titre indicatif on pourra réserver au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles, au minimum :

- 1 % de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation (hôtels meublés et résidences de tourisme)
- 0,3 % pour les bureaux et activités (ainsi que les grands magasins et hôtels de tourisme)
- 0,1 m² par élève dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

Le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m².

2 - Nombre d'emplacements

a) Constructions à usage d'habitat

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

b) Établissements industriels, artisanaux et commerciaux.

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher pour les sous-secteurs UXc, UXd, UXf.

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher pour le secteur UXe.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.